



**UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
VICERECTORADO ACADEMICO
DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**DISEÑO DE UN INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALORACIÓN
CATASTRAL BAJO LA METODOLOGÍA DE AVALÚO
MASIVO,
(Aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio
Junín, estado Táchira)**

**Proyecto de Trabajo de Grado para optar al título de Especialista en Avalúo de
Bienes Inmuebles**

Autor: Luisa L. Granados P
Tutor: Juana C. Cárdenas P.

San Cristóbal, abril de 2012.

ACEPTACIÓN DEL TUTOR

Por la presente hago constar que he leído el Proyecto de Trabajo de Grado presentado por **Granados P. Luisa L**, para optar al Título de **Especialista en Avalúo de Bienes Inmuebles**, cuyo título tentativo es **DISEÑO DE UN INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALORACIÓN CATASTRAL BAJO LA METODOLOGÍA DE AVALÚO MASIVO**, Aplicado en los sectores **La Colonia y San Diego**, parroquia **Rubio**, Municipio **Junín**, estado **Táchira**.

Así mismo hago constar que acepto asesorar al estudiante, en calidad de Tutor, durante el desarrollo del Trabajo hasta su presentación final y evaluación.

En San Cristóbal, a los 17 días del mes de mayo de 2011.

Arq. Juana Carolina Cárdenas Pérez

C.I V-5.642.964

San Cristóbal, 02 de Abril de 2012

Ciudadana: Lic. Carolina Rincón
Coordinadora de Investigación y Post Grado
Presente.-

Formalmente presento el Proyecto de Trabajo de Grado titulado **DISEÑO DE UN INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALORACIÓN CATASTRAL BAJO LA METODOLOGÍA DE AVALÚO MASIVO**, Aplicado en los sectores **La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio Junín, estado Táchira**, para optar al Título de **Especialista en Avalúo de Bienes Inmuebles**, que otorga la Universidad Católica del Táchira.

Atentamente,

Granados Porras Luisa Lisbeth

C.I V-13.506.155

**UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
VICERECTORADO ACADEMICO
DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**DISEÑO DE UN INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALORACIÓN
CATASTRAL BAJO LA METODOLOGÍA DE AVALÚO
MASIVO,
(Aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio
Junín, estado Táchira)**

**Proyecto de Trabajo de Grado para optar al título de Especialista en Avalúo de
Bienes Inmuebles**

Autor: Luisa L. Granados P
Tutor: Juana C. Cárdenas P.

San Cristóbal, abril de 2012.

APROBACION DEL TUTOR

En mi carácter de Tutora del Trabajo de Grado presentado por la ciudadana **LUISA LISBETH GRANADOS PORRAS**, para optar al Título de **ESPECIALISTA EN AVALUÓ DE BIENES INMUEBLES**, cuyo título es **“DISEÑO DE INSTRUCTIVO TÉCNICO PARA LA VALORACIÓN CATASTRAL, BAJO LA METODOLOGÍA DE AVALÚOS MASIVO EN LA ALCALDÍA BOLIVARIANA EL MUNICIPIO JUNÍN”** (caso de estudio, Sectores La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio Junín), considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

En San Cristóbal, a los 26 días del mes de Marzo de 2012.

Arq. Juana Carolina Cárdenas Perez

C.I V-5.642.964

INDICE

| | |
|---|----|
| Listado de Tablas | X |
| Listado de Graficos | XI |
| Introducción | 1 |
| | |
| CAPITULO I | 3 |
| El Problema..... | 3 |
| Planteamiento del Problema..... | 3 |
| Formulación del Problema | 6 |
| Objetivos de la Investigación | 7 |
| Justificación..... | 7 |
| Viabilidad..... | 9 |
| | |
| CAPITULO II | 10 |
| Marco Teórico..... | 10 |
| Antecedentes de la Investigación | 10 |
| Bases Teóricas..... | 12 |
| Catastro. | 12 |
| Clasificación del Catastro | 13 |
| Componente Económico del Catastro..... | 14 |
| Planta de Valores de la Tierra | 14 |
| Tabla de Valores de la Construcción | 15 |

| | |
|--|----|
| Funciones y Aplicaciones del Catastro | 15 |
| Marco Jurídico del Catastro | 16 |
| Planificación Urbana..... | 18 |
| Marco Jurídico de la Planificación Urbana..... | 18 |
| Avaluó Inmobiliario | 19 |
| Principios del Proceso de Valuación..... | 19 |
| Métodos Valúatorios | 21 |
| Métodos Directos | 22 |
| Métodos Indirectos..... | 26 |
| Valoración de Inmuebles con Fines Catastrales..... | 28 |
| Avaluó Masivo:..... | 28 |
| Características que Debe Cumplir el Valor Catastral del Inmueble | 28 |
| Impuestos Sobre Inmuebles Urbanos..... | 29 |
| Inmuebles Urbanos..... | 29 |
| Aspecto Normativo del Impuesto Sobre Inmuebles Urbano..... | 30 |
| Importancia de Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos | 32 |
| Determinación del Valor del Inmueble | 33 |
| Importancia de los Instructivos Técnicos para la Gestión Catastral | 33 |
| Población de Rubio, Municipio Junín..... | 34 |
| Reseña Histórica..... | 34 |
| Características Geográficas | 35 |
| Bases Legales | 36 |
| Definición de Términos..... | 38 |

| | |
|---|----|
| CAPITULO III | 44 |
| Marco Metodológico..... | 44 |
| Tipo y Diseño de la Investigación..... | 45 |
| Descripción del Diseño Metodológico..... | 48 |
| Población y Muestra..... | 50 |
| Técnicas de Recolección de los Datos | 51 |
| Validación | 53 |
| Confiabilidad..... | 53 |
| Técnicas de Análisis de Datos..... | 54 |
| | |
| CAPITULO IV | 56 |
| Procesamiento de la Información..... | 56 |
| Análisis e Interpretación de los Resultados | 56 |
| Análisis General de los Resultados | 66 |
| | |
| CAPITULO V | 67 |
| Propuesta..... | 67 |
| Definición de Instructivo: | 67 |
| Justificación..... | 67 |
| Objetivos | 68 |
| Instructivo para la Elaboracion de la <u>Pl</u> anta de Valores de la Tierras | 69 |
| Factores De Ajuste Establecidos Para Terrenos Y/O Predios Baldíos | 77 |
| Instructivo para la Elaboracion de la Tabla de Valores de da Construccion | 81 |

| | |
|---|-----|
| Factores de Ajuste para las Construcciones | 89 |
| APLICACIÓN DEL INSTRUCTIVO. | 91 |
| Elaboración de la Planta de Valores de la Tierra | 91 |
| Elaboración de la Tabla de Valores de la Construcción | 108 |
| | |
| CAPITULO VI | 114 |
| Conclusiones y Recomendaciones | 114 |
| Conclusiones | 114 |
| Recomendaciones..... | 115 |
| | |
| Referencias Bibliográficas | 116 |
| Anexos | 118 |

LISTADO DE TABLAS

TABLAS

| | | |
|-------|---|---------|
| 1 | Operacionalización de Variables..... | 43 |
| 2 | Caracterización de la muestra..... | 51 |
| 3 | Valores de confiabilidad del instrumento..... | 54 |
| 4-12 | Análisis e Interpretación de los Resultados..... | 57-65 |
| 13 | Factor de Ajuste por Localización..... | 73 |
| 14 | Factor de Ajuste por Superficie..... | 78 |
| 15 | Factor de Ajuste por Esquina..... | 78 |
| 16 | Factor de Ajuste por Topografía..... | 79 |
| 17 | Clasificación de la Construcción..... | 82 |
| 18 | Alternativas de Clasificación de la Construcción..... | 85 |
| 19 | Valores Unitarios por Componente Constructivo..... | 87 |
| 20 | Tabla de Depreciación de Heidecke..... | 90 |
| 21-26 | Aplicación del Instructivo Planta de Valores de la Tierras en el Sector La Colina..... | 92-97 |
| 27-34 | Aplicación del Instructivo. Planta de Valores de la Tierras en el Sector San Diego..... | 100-107 |
| 35-39 | Aplicación del Instructivo. Tabla de Valores de la Construcción..... | 108-112 |

LISTADO DE GRAFICOS

GRAFICOS

| | | |
|----|--|----|
| 1 | Desconoce la ley que regula la actividad catastral..... | 57 |
| 2 | Influye el Factor Presupuestario para la creación de Componente Valorativo Catastral..... | 58 |
| 3 | Cuenta la Coordinación de Catastro con Profesionales en el Área de Avalúos..... | 59 |
| 4 | La Ausencia de Profesionales en el Área de Avalúos influye en la creación del Componente Económico..... | 60 |
| 5 | Existe alguna propuesta por parte de la Alcaldía para la implantación del Componente Económico..... | 61 |
| 6 | El Catastro Municipal suministra información relacionada al valor de los Inmuebles..... | 62 |
| 7 | Conoce los beneficios económicos de la Implantación del Componente económico catastral..... | 63 |
| 8 | Obtendría algún beneficio la Coordinación de catastro al contar con un instructivo guía para la implantación del Componente Económico..... | 64 |
| 9 | El conocimiento de los parámetros establecidos para el Componente Económico, agilizaría el proceso de recolección de la información..... | 65 |
| 10 | Procedimiento para la elaboración de la Planta de Valores..... | 69 |
| 11 | Procedimiento para la recolección de la información..... | 71 |
| 12 | Agrupación de variables..... | 72 |
| 13 | Metodología valuatoria de la tierras..... | 75 |
| 14 | Estructuración de la Planta de Valores de la Tierra..... | 76 |
| 15 | Procedimiento para la elaboración de la Tabla de Valores..... | 81 |
| 16 | Metodología para la elaboración de la Tabla de Valores..... | 88 |



**UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
VICERECTORADO ACADEMICO
DIRECCION GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**DISEÑO DE UN INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALORACIÓN
CATASTRAL BAJO LA METODOLOGÍA DE AVALÚO
MASIVO,
(Aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio
Junín, estado Táchira)**

**AUTOR: Luisa Lisbeth Granados P.
ASESOR: Juana Carolina Cárdenas
AÑO: 2012**

RESUMEN

Dada la necesidad que se evidencia en la Oficina Municipal de Catastro de la Alcaldía Junín del estado Táchira, en relación a la elaboración de la Planta de Valores de las Tierras y la Planta de Valores de la Construcción, como herramientas que permitan hallar el valor catastral de los inmuebles del Municipio y contribuyan a fortalecer la gestión técnico-económica de dicha unidad, se plantea el desarrollo de la presente investigación, la cual tiene como objetivo diseñar un instructivo técnico de valoración catastral bajo la metodología de avalúo masivo, a ser aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, Parroquia Rubio, Municipio Junín, del estado Táchira. La metodología de la investigación se enmarcó bajo la modalidad de un proyecto factible, apoyada en el diseño de campo con enfoque cuantitativo, aplicada a una muestra de siete personas que conforman la Oficina de Catastro. Las técnicas empleadas fueron la observación y la encuesta a través de la cual se auto administró el cuestionario diseñado, estructurado en preguntas cerradas con respuestas dicotómicas. Entre las debilidades determinadas en el diagnóstico esta la falta de personal especializado en el área de avalúos; inexistencia de propuestas institucionales, entre otros. Sobre la base de las debilidades observadas se elaboró un instructivo técnico de valoración catastral a ser aplicado bajo la metodología de avalúos masivos, el cual se plantea como una propuesta en la mencionada Alcaldía. Como conclusión se precisa que la elaboración de un instructivo que guíe la creación de dicho componente, beneficiaría a la coordinación al proporcionar una herramienta que facilite e incentive su implantación; entre las recomendaciones se señala tomar en cuenta dicha propuesta para su aplicación.

Descriptor: Instructivo; Valoración Catastral; Avalúo.

INTRODUCCIÓN

Según lo establecido en la normativa legal venezolana, las Alcaldías como órganos representativos del Poder Público a nivel local, están facultadas para el cumplimiento de funciones relacionadas con el desarrollo de planes y políticas que sirvan de fundamento para la planificación urbana, el ordenamiento territorial a nivel local, la evaluación y factibilidad de proyectos, la programación de los servicios y para el establecimiento de la contribución arancelaria para el sector inmobiliario.

Es de señalar que parte de estas funciones se logran a través de las direcciones Municipales de Catastro, las cuales tienen la responsabilidad de manejar la base de datos descriptiva y gráfica de los inmuebles de un municipio, en la cual deberá reflejar el aspecto físico, jurídico y valorativo de los mismos, según lo establecido en el artículo 2 de la Ley de Geografía; Cartografía y Catastro Nacional, la cual rige el funcionamiento del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB), por tanto, la creación del componente económico de dicha dirección es un requisito fundamental para su óptimo desempeño.

Sobre la base de estas ideas se desarrolla la presente investigación que tiene por objetivo diseñar un instructivo técnico de valoración catastral bajo la metodología de avalúo masivo, a ser aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio Junín, del estado Táchira. La importancia de dicho estudio radica en la necesidad de dotar a la Dirección de Catastro Municipal de la Alcaldía Bolivariana de Junín, de un instrumento que facilite la implantación del componente, ya que allí se observa la inexistencia de esta herramienta de valuación catastral, lo cual limita el funcionamiento adecuado de la misma.

Conviene señalar que la investigación se enmarcó en un diseño de campo de tipo descriptivo bajo la modalidad de un proyecto factible, en la que se tomó como muestra de estudio al personal que labora en la Dirección de Catastro Municipal de la mencionada Alcaldía y la misma se estructura en seis capítulos, los cuales se describen a continuación.

En este sentido, en el capítulo I referido al planteamiento del problema, se hace una descripción detallada y crítica de la realidad evidenciada en el contexto que sirvió de ámbito para el desarrollo del estudio; allí se describen de manera detallada los síntomas y las posibles causas que generan la prevalencia de la problemática, los cuales se sistematizan para dar cuerpo a los objetivos de la investigación; en este capítulo se presentan la justificación de dicho estudio y viabilidad de la misma.

Por su parte, el Capítulo II comprende el Marco Teórico que sirve de fundamento a la investigación; en este capítulo se detallan los trabajos tomados como antecedentes del estudio, los aspectos teóricos, conceptuales y las normativas que rigen la actividad catastral en Venezuela. Además, allí se exponen las variables del estudio, las cuales se operacionalizaron mediante un cuadro técnico-metodológico.

En lo que corresponde al capítulo III, referente al Marco metodológico, muestra de manera clara y concreta, los elementos técnico-operacionales que orientan el curso de la investigación. En este marco, es necesario destacar que allí se describe el tipo y diseño que caracteriza al estudio; la población y muestra en la cual se aplicó; las técnicas e instrumentos empleados en la recolección de datos, así como también, las técnicas que se utilizaron en el procesamiento de la información.

Continuando con la descripción de la estructura del informe, el capítulo IV muestra el análisis de los resultados; en este apartado del estudio se describe estadísticamente los hallazgos de la investigación, cuyos resultados se reflejan mediante el manejo de técnicas estadísticas. Es de destacar que allí se hace la descripción analítica e individual de cada uno de los ítems que estructuraron el instrumento y finalmente se hace un análisis general de dichos resultados.

Sobre la base de los resultados del diagnóstico, se estructura la propuesta presentada en el Capítulo V; dicha propuesta consiste en el diseño de un instructivo técnico de valoración catastral para ser aplicado bajo la metodología de avalúos masivos en el ámbito de estudio; es decir, en la Oficina de Catastro Municipal de la Alcaldía Bolivariana de Junín. En el VI y último capítulo se hace referencia al as conclusiones y recomendaciones.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento del Problema

El catastro, siempre ha sido entendido como el registro de los bienes inmuebles y sus propietarios, que se utiliza para establecer el monto de la contribución que se impone sobre los bienes inmuebles según su producción, su renta o su valores; es decir, un registro que permite precisar el monto del impuesto que debe cancelar el contribuyente o beneficiario de una utilidad económica, cuya justificación es la obtención, por el ciudadano receptor, de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios dentro de este ámbito de gestión.

Actualmente, dicha definición no ha variado sustancialmente ya que en el concepto vigente, el catastro se basa en tres aspectos fundamentales, en los que destaca la necesidad de ofertar una base para el planeamiento urbano y rural; calcular el monto de las contribuciones como el impuesto inmobiliario y, guardar la seguridad jurídica del derecho de propiedad a través de la aprobación y archivo de las mensuras, que son la base de las escrituras de traslación y dominio de la propiedad.

En este particular, (González; 2002; p.61), quien sostiene que

La producción de información cartográfica catastral, completa, actualizada y oportuna es un insumo indispensable para diseñar programas y proyectos, así como para orientar acciones que atiendan rezagos sociales como la regularización y certificación de la tenencia de la tierra o el ordenamiento territorial.

Desde esta perspectiva, la actividad catastral se interrelaciona con un diversos campos económicos y la misma es parte fundamental dentro de la administración pública, pues, según lo destaca más adelante el citado autor, ella permite representar y

ubicar en el espacio las condiciones ambientales y físicas del territorio, los recursos naturales, la infraestructura, así como los fenómenos económicos y sociales que en ella se suscitan; y con ello, conocer de manera más exacta las necesidades sociales, precisando de este modo, la planificación de acciones pertinentes para su atención.

Cabe mencionar que las primeras actividades catastrales que se registran en el país, datan del siglo XIX, cuando se da el proceso independentista en Venezuela y, las actividades catastrales estuvieron orientadas a coleccionar fondos mediante la establecimiento de las oficinas de agrimensura, teniendo como función primordial la delimitación de superficies, la medición de áreas, la rectificación de límites y la valoración de las tierras con el propósito de establecer el cobro de impuestos inmobiliarios; posteriormente se crearon distintos instrumentos legales como la Ley de Tierras Baldías y Ejidos, la Ley de Reforma Agraria y la Ley Orgánica de Régimen Municipal (1989); sin embargo, dichos instrumentos, al no ser interpretados y aplicados adecuadamente no fueron eficaces para recabar la información sobre la riqueza territorial.

Por tal motivo, a inicios del año 2000 se promulga la Ley de Geografía; Cartografía y Catastro Nacional, la cual rige el funcionamiento del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB), con el propósito de fijar los lineamientos que orientan la formulación de las políticas y planes relativos a la geografía y cartografía, así como los relacionados con la implantación, formación y conservación del catastro en todo el territorio nacional, además de establecer una serie de técnicas y normativas de carácter obligatorio para los municipios.

Por consiguiente, las direcciones Municipales de Catastro tienen la responsabilidad de manejar la base de datos descriptiva y gráfica de los inmuebles de un municipio, en la cual deberá reflejar el aspecto físico, jurídico y valorativo de los mismos, según lo establecido en el artículo 2 de la mencionada Ley y, con ello obtener una visión dentro de una perspectiva integral de los municipios, que sirva de fundamento para la planificación urbana, el ordenamiento territorial a nivel local, la evaluación y factibilidad de proyectos, la programación de los servicios, y no menos importante,

para el establecimiento de la contribución arancelaria y el control de precio del mercado inmobiliario.

Cabe señalar que para llevar a cabo esta gestión, es indispensable que la estructura municipal cuente con un sistema técnico que favorezca la captación de las informaciones pertinentes para la conformación de la base de datos requerida, no obstante, este requerimiento parece no ser comprendido aun en su totalidad, por las autoridades municipales, quienes argumentan que la elaboración y actualización de la oficina de catastro es compleja y costosa, que requiere de un minucioso trabajo de campo con la aplicación de nuevas tecnologías informáticas y la integración de estas, a todas las actividades involucradas.

Sin embargo, a pesar de todas las limitaciones la Alcaldía Bolivariana de Municipio Junín, en el estado Táchira, estableció la Oficina Municipal de Catastro (OMC) en el año 1980, enfocando sus esfuerzos en realizar el levantamiento del Componente Físico Catastral, basado en el procesamiento y generación de la base de datos descriptiva y gráfica, dimensiones, así como también, otras características de los inmuebles del municipio, acción que ha demandado la inversión de gran parte de sus recursos financieros a lo largo de los periodos fiscales transcurridos desde su implantación.

Dentro de este marco de ideas, conviene acotar que a pesar de los esfuerzos, este aporte no ha logrado cubrir la ejecución del Componente Económico del catastro, el cual tiene como objetivo la elaboración de la Planta de Valores de las Tierra y la Planta de Valores de la Construcción, herramientas que permitirán hallar el valor catastral de los inmuebles del municipio, valor que será la base para el cálculo tributario que se ejercen sobre los inmuebles del municipio

En este mismo propósito, es de acotar que, esta situación conlleva a una mayor dependencia del municipio por el situado constitucional que asigna el ejecutivo en cada período fiscal. Adicionalmente a esto, se involucra el hecho que en la actualidad, los profesionales del área, no hayan logrado implementar un método estandarizado que permitan precisar el valor catastral de los inmuebles; ya que en materia de avalúos masivos, al igual que en cualquier avalúo inmobiliario, se deben considerar

variables de índole jurídica, físico-espaciales, sociales, ambientales, entre otras, situación que dificulta fijar zonas homogéneas que faciliten la aplicación de un método único de valoración para todos los municipios del país, ya que dichas variables difieren de una región a otra.

Vale destacar que todo esto se traduce en obstáculos que no permiten implementar de forma expedita el Componente Económico Catastral en los municipios del país, y por tanto, impide que la Administración Tributaria determine sin problema alguno los impuestos a los inmuebles urbanos ya que los mismo se pueden calcular con mucho más precisión si se cuenta con un sistema catastral implementado y que sirva como soporte técnico. Por tal motivo se considera pertinente desarrollar un instructivo de valoración masiva que sirva de guía orientadora a la gestión del catastro municipal del municipio Junín, adecuado a las demandas de la realidad actual, como factor clave del desarrollo local. Sin embargo, para lograr tal propósito es fundamental plantearse la interrogante que lleve a la formulación del problema.

Formulación del Problema

Sobre la base de la situación deficitaria descrita con anterioridad, es necesario precisar ¿ha sido diseñado un instructivo técnico para la valoración catastral bajo la metodología de avalúo masivo, el cual pueda ser aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio Junín, del estado Táchira? Sobre la base de esta interrogante, es necesario saber ¿Qué instrumentos técnicos existen actualmente que facilite la estructuración del componente económico de la unidad catastral en el municipio Junín del estado Táchira? ¿Existen las condiciones socio-económicas, técnicas y financieras que faciliten el diseño de instructivo técnico que facilite el avalúo masivo en el ámbito catastral? ¿Cómo diseñar un instructivo de procedimiento técnico para la aplicación de métodos adecuado para la obtención del valor catastral de inmuebles existentes en el ámbito municipal?

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Diseñar un instructivo técnico de valoración catastral bajo la metodología de avalúo masivo, a ser aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio Junín, del estado Táchira.

Objetivos Específicos

Determinar los requerimientos normativos que demanda la actividad catastral en el Municipio Junín del Estado Táchira.

Analizar las condiciones socio-económicas, físicas, técnicas y financieras que faciliten el diseño de un instructivo de procedimiento técnico para la estructuración del componente económico de la unidad catastral en el ámbito de estudio y establezca el estudio de factibilidad del mismo.

Diseñar un instructivo de procedimiento técnico para la obtención del valor catastral de los inmuebles existentes en el ámbito municipal.

Justificación

Dada la necesidad de conocer a fondo las condiciones físico-espaciales, ambientales, socio-económicas y político-administrativas que conforman un territorio, cuya acción es posible gracias a la instauración del catastro, considerado como una importante herramienta al servicio de las instituciones del Estado u otros agentes sociales ya que facilita el ordenación del territorio, el desarrollo económico y social o actividades de carácter fiscal, sustentando en el estudio jurídico, físico y valorativo que se debe realizar a los inmuebles, y donde el Municipio asume un rol relevante como unidad primaria de la división territorial y de la organización político-administrativa de la nación, se plantea la ejecución del presente estudio, titulado: Diseño de un instructivo técnico de valoración catastral bajo la metodología de

avalúo masivo, a ser aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, Parroquia Rubio, Municipio Junín, del Estado Táchira

En este orden de ideas se puede asegurar que la justificación normativa de la investigación está fundamentada en la resolución ministerial mediante la cual se aprueban las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional, instrumento legal que permite homologar los procedimientos valorativos, mediante la aplicación de La ley de Geografía y Catastro Nacional, donde se faculta al órgano Municipal para fijar la base de cálculo para la determinación del valor catastral de los inmuebles pertenecientes a su ámbito de acción, a través de la Oficina Municipal de Catastro, y esta actividad se realizará de conformidad con las variables y normas técnicas de valoración establecidas por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.

De igual manera, es importante hacer mención que el diseño del instructivo técnico de valoración catastral, se realizará bajo la metodología de valoración masiva de inmuebles, que mediante el establecimiento de criterios homogéneos permita la conformación y determinación sistematizada del valor catastral de los inmuebles del municipio.

Desde el punto de vista institucional, se aspira generar instrumentos de valuación que permitan conseguir un valor transparente, justo, a un bajo costo y en un corto periodo de tiempo, que sirva como base para implantar los tributos municipales determinados por la ley, los cuales, empleados adecuadamente contribuirían a la obtención de ingresos que mitigarían a corto plazo la inversión realizada por el gobierno local, y contribuirá a la constitución de un verdadero Sistema Catastral, efectivo, actualizado y con procesos de control para la toma de decisiones en materia urbana por parte de las autoridades locales

De igual manera, cabe agregar que, desde el punto de vista práctico, el presente trabajo, tiene como propósito proponer una herramienta para ser empleada en la valoración catastral del municipio Junín, que facilite la instauración de las bases que permita establecer y aplicar las tasas e impuestos para efectos fiscales, además de proporcionar información que permita reconocer los sectores con mayor nivel de

productividad y, fomentar así la autonomía fiscal, donde la generación de recursos económicos les permitan asumir con eficiencia la prestación de los servicios públicos.

En lo que compete al plano social, son el desarrollo de la investigación se pretende adecuar espacios, normar y sincerar la contribución impositiva a fin de mejorar la calidad de vida de la población; establecer indicadores socio-económicos de los sectores de la ciudad y la determinación del potencial de desarrollo de cada área urbana, contribuyendo, a su vez, con la planificación y programación de los servicios de acuerdo a las tendencias de concentración urbana y la demanda de nuevas infraestructuras de servicio y obtener recursos propios a través de la recaudación de todos los tributos asignados.

En el ámbito metodológico, las razones que justifican su ejecución se fundamentan en la necesidad de crear un instrumento de valuación técnica, que facilite transmitir y unificar conocimientos e información sobre normas, reglamentos y parámetros que rigen el catastro nacional, a la vez que, el mismo se plantea como una guía de información para el profesional en el ámbito del avalúo catastral que englobe las características relevantes de los bienes inmuebles, bajo la metodología de valoración masiva.

Viabilidad

Al analizar la viabilidad para la realización de esta investigación se cuenta con la fundamentación legal, sobre la base de las normativas técnicas, procedimientos y directrices en materia de Catastro a nivel Nacional, entre ellas las relacionadas a la valoración catastral. Por otra parte, se cuenta con el apoyo de la oficina Municipal de Catastro, quien proporcionara la descripción, levantamientos e información de los inmuebles a valorar, ofertando así, las herramientas necesarias para realizar y establecer criterios, y las variables que permitan alcanzar el objetivo. (Avalúo Masivo). En este mismo orden cabe agregar que se cuenta con el Registro Público de los Municipios Junín y Rafael Urdaneta, así como empresas especializadas que permitirá conocer los referenciales de ventas de la zona en estudio y así establecer el valor de mercado de los inmuebles.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes de la Investigación

Respecto a los antecedentes sobre el estudio del catastro a nivel nacional, vale reseñar la tesis de Maestría en Gerencia Agraria desarrollada por Barreto, M (2007), la cual fue presentada en la Universidad Centro Occidental Lisandro Alvarado, titulada: Propuesta de una Metodología y una Red de Planificación y Coordinación para la ejecución del catastro Rural. Lugar: Estado Anzoátegui y Monagas, la cual tuvo como objetivo de introducir cambios importantes en la planificación y gerencia de proyectos catastrales rurales. El estudio se enmarco en la modalidad de un proyecto factible, aplicado a siete organizaciones gubernamentales, y a varias comunidades indígenas de los estados Anzoátegui y Monagas. Como técnicas se emplearon la revisión documental y la observación; esta última permitió la administración de una guía de observación.

Como resultados la autora expone que se lograron éxitos a nivel técnico, dado que fue posible la aplicación de la Leyes y Normativas técnicas en materia de Catastro, instrumentos legales que hasta la fecha con habían sido aplicados; no obstante, se apreció el fracaso del proyecto, ya que el mismo no pudo ser culminado, debido a la falta de recursos y al desinterés de los organismos que lo requería, ya que en el seno de las mismas no se maneja una planificación estratégica que favorezca la interrelación necesaria entre los organismos que proveen información. Sobre la base de estos resultados propone una metodología en la planificación para levantamientos catastrales y una red de planificación y coordinación en que facilite el trabajo en esta materia.

Como puede apreciarse, la investigación reseña la clara pertinencia teórica y metodología con el estudio en curso, ya que ambas están enfocadas a solventar las

necesidades técnicas y operativas presentes en el ámbito de la actividad catastral dentro de la gestión gubernamental.

Por su parte, Prieto, J.; Parra, Y. y González, R. (2006), desarrollaron un trabajo de investigación en la Gerencia del Registro Agrario Nacional, perteneciente al Instituto Nacional de Tierras, con el propósito de alcanzar el saneamiento físico y jurídico de las tierras pertenecientes al Instituto Nacional de Tierras (INTi), además de conocer su situación actual en cuanto a ubicación espacial, régimen de ocupación, linderos, uso, características físico-naturales y disponibilidad para ejecución de proyectos de desarrollo, así como su disponibilidad para adjudicaciones.

Por consiguiente, la metodología empleada para lograr este objetivo se concretó en cuatro acciones que fueron: a) Análisis documental histórico-jurídico de los expedientes de los fundos existentes en el IAN; b) la adecuación de la plataforma tecnológica para la puesta en marcha del Sistema Automatizado de Información Geográfica Nacional (SAIG); c) el establecimiento de Red geodésica del INTi en lotes de tierras pertenecientes al Instituto y; d) el desarrollo de inspecciones en campo de las tierras pertenecientes al Instituto, todo ello, bajo el diseño de un estudio de campo de tipo descriptivo

Cabe destacar que, entre los resultados se obtuvieron: mil cincuenta y tres (1.053) expedientes revisados, cuarenta y tres (43) fundos listos para su protocolización, Veintitrés (23) estados interconectados en red usando la información institucional en forma distribuida; seis (6) estados automatizados del Registro Agrario Nacional; ciento cuarenta y cinco (145) puntos y por último trescientos (300) fundos inspeccionados y levantadas físicamente.

Como se evidencia, en la investigación abordada como antecedente, se asume que la misma posee relevancia metodológica, en razón que la misma aporta una guía que orienta el trabajo de revisión documental relacionada con la temática, como el análisis documental de los expedientes que pueden aportar la información necesaria para el diseño del instrumento técnico de valuación masiva, a ser aplicado al catastro Municipal, lo cual favorece el modelamiento del escenario, es decir , los procesos y actores que injerencia en dicho proyecto.

BASES TEÓRICAS

CATASTRO.

De acuerdo a lo establecido por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB); (2002), el catastro se define como “una herramienta para inventariar los bienes inmuebles públicos y privados, urbanos y rurales del país, en sus aspectos físicos, jurídicos y valorativos, con fines de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible, a través de una correcta identificación, delimitación y ubicación de la propiedad. En opinión de Swanston; (2006; p.1).

La gestión catastral en Venezuela (...) [es] primacía ejecutiva al municipio, pero descansa sobre el particular la obligación de inscribir al inmueble en un Registro Catastral, suministrando un plano de mensura, vinculado al Sistema Geodésico Nacional, y elaborado a sus propias expensas.

Significa entonces que los gobiernos locales poseen la facultada de llevar a cabo esta gestión, sin embargo, compete al propietario del bien inmueble gestionar bajo su propio peculio la tramitación de los requisitos exigidos para la realización de dicho registro.

Es importante señalar que con la finalidad de lograr la aplicación de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, la cual rige la gestión catastral en Venezuela, así como también las Normas Técnicas del Catastro Nacional, el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, creó el Plan Nacional de Catastro, el cual se desarrolla a través de programas de promoción, capacitación y difusión del Catastro Nacional cuyo objetivo fundamental es adiestrar y capacitar al personal gerencial, profesional y técnicos de las Oficinas Municipales de Catastro (OMC), en cuanto a las herramientas, metodologías y aspectos conceptuales relacionados con la implantación, formación y conservación del Catastro Nacional.

Clasificación del Catastro

La clasificación del catastro, depende de los criterios diferenciadores, que asume el profesional en el área, los cuales les confieren características particulares a dicha actividad. Estos criterios diferenciadores vienen a ser el ámbito y el enfoque que asume la actividad catastral, En este orden de ideas, la Revista en Línea Fores Latino (2008), destaca las siguientes:

Según el ámbito de ejecución, se distinguen dos variantes que son el catastro urbano y el rural.

Catastro urbano: este tipo de catastro se percibe como un censo orientado al inventario y diagnóstico de información inmobiliaria, física, jurídica y económica, ubicada en las poligonales que definen las ciudades. Dentro de las actividades, se encuentran planos catastrales, en donde se identifican actividades urbanas como desarrollos habitacionales, comerciales, industriales institucionales, recreativos, entre otros. Es de acotar que este tipo de catastro amerita, en el ámbito municipal de Junín, el desarrollo de instructivos de valoración catastral, que faciliten la estructuración de la plantas de valores, bajo el enfoque de valuación masiva, imprescindible para establecer el componente económico de la oficina catastral de dicha jurisdicción.

Según el enfoque, se tienen el catastro tradicional y/o fiscal y el multiutilitario o moderno. Este último trasciende la noción tradicional, no sólo para labores de ordenación y planificación del territorio, sino en las tareas de administración de la hacienda pública y de gestión del municipio, en el cual se consideran los componentes físico, jurídico, económico, adicionando el ambiental, por lo cual se concibe como una herramienta fundamental para el ordenamiento, ya que proporciona una amplia fuente de información territorial, lo que facilita realizar un conjunto de tareas y funciones enmarcada en el proceso de ordenación del territorio.

Componente Económico del Catastro

Si bien el catastro multiutilitario comprende los componentes físico, jurídico, económico y el ambiental; es importante, enfatizar en el componente económico, ya que el mismo, según lo expresado por Buitrago y Márquez (2006; p.34) “permite establecer el valor de cada uno de los inmuebles presentes en un municipio, a través de la evaluación de los elementos que forman los inmuebles”. En otras palabras, este componente permite asignar un valor a la dimensión de la tierra o predios, con el objeto de llegar a determinar su valor catastral, facilitando así la investigación y consulta de datos pertinentes para la elaboración de la Planta de Valores de la Tierra y de la Tabla de Valores de la Construcción.

Planta de Valores de la Tierra

En opinión de Pérez y Zerpa (2003; p.25) “Permite determinar el valor de cada parcela ubicada en el área urbana”; esto se hace a través de la determinación del valor del terreno por M², de acuerdo a la ubicación o posición por manzanas, incluso a nivel de cada una de las calles que conforman un sector catastral de la poligonal urbana de una ciudad.

De acuerdo con Alvarado, (2007), las bases para el establecimiento de la Planta de Valores, se fundamentan en la determinación del tipo de parcela, especificando las medidas de los frentes de los inmuebles; el ajuste por frente, el cual permite estimar un valor ponderado de la parcela; el establecimiento de rangos y ponderaciones; el cálculo de ajuste por posición de manzana; el cálculo del área de la parcela; la asignación del Valor Unitario del metro cuadrado de las parcelas y el cálculo del valor de la parcela.

Tabla de Valores de la Construcción

Esta constituye una herramienta de fundamental importancia para la valoración de los inmuebles y, la misma es definida por Buitrago y Márquez, (ob.cit; p.43), como “una matriz que contiene los factibles costos de reemplazo de un grupo específico de construcciones comunes en la ciudad donde se aplican”. Esta matriz se apoya en el análisis de la estructura de costos, diferenciados por tipos de construcciones y, en consecuencia, refleja los costos en un momento dado. Destaca además el citado autor que, para la estructuración de la Tabla de Valores de la Construcción, se amerita considerar el uso de la edificación y las características físicas que estas poseen.

En relación a la construcción de dicha matriz, esta se realiza agrupando, de acuerdo a un orden preestablecido en la ficha catastral, las características físicas de los inmuebles, asignando a cada una de las características un valor comprendido entre diez (10) y cero (0), donde el valor más alto se corresponde con el mejor material, descendiendo según disminuye la calidad del mismo. Esto permite establecer un índice de carácter sumatorio, y, a su vez facilita la tipificación de todas y cada una de las construcciones registradas en la ficha catastral.

Funciones y Aplicaciones del Catastro

Entre las aplicaciones y funciones que asume la actividad catastral se mencionan las siguientes:

- a) Servir como un instrumento que permita garantizar la ordenación y planificación del espacio geográfico con fines de desarrollo.
- b) Permitir a mediano plazo la definición y sistematización de los complejos procesos de ordenamiento territorial, y determinar el inventario de la riqueza inmobiliaria de la nación.
- c) Lograr el fortalecimiento de las gerencias locales, con la creación de una base de información confiable, para gestionar y planificar el desarrollo municipal

- d) Fomentar e incrementar la recaudación fiscal, y por ende el fortalecimiento de la hacienda municipal, y por consecuencia se presentara una disminución en la dependencia del municipio al Situado Constitucional y la transferencias de recursos de ejecutivo nacional, y así fomentar la autonomía financiera, que se revierte en la fomento de inversiones para la ejecución de proyectos de interés social.

Marco Jurídico del Catastro

La actividad catastral en Venezuela se respalda bajo un marco constitucional que destaca la concepción y definición del espacio geográfico y del territorio como uno de sus componentes, el conocimiento de este último, como base física del Estado, esencial para el desarrollo del país en su sentido más amplio. El catastro municipal del país es regulado por la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, promulgada el 28 de Julio del 2000, en Gaceta oficial N° 37.002, la cual tiene como objeto regular la formulación, ejecución y coordinación de las políticas y planes relacionados con la implantación, formación y conservación del catastro en todo el territorio nacional.

En esta misma ley se formula que el municipio constituye la unidad orgánica catastral, la cual estará representado por las oficinas de catastro municipal, teniendo como principal función la investigación y determinación de: a) Las tierras baldías; b) Los ejidos; c) Las tierras pertenecientes a entidades públicas; d) Las tierras de propietarios particulares o colectivos. En este particular, es importante referir que el objetivo de la misma es el de constituir la fuente primaria de datos del sistema de información territorial.

Dicha ley además le otorgó al Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB) el carácter de ente rector de la actividad geográfica, cartográfica y catastral del Estado Venezolano; en tal sentido, el cuerpo técnico de la Gerencia de Catastro del IVGSB, procedió a elaborar las normas técnicas y código catastral de carácter obligatorio, que tienen por objeto regular la formación y conservación del catastro a

los fines de homogenizar la información a levantar, el proceso a desarrollar y la incorporación de los resultados al sistema nacional de catastro.

Estos aspectos se relacionan con la investigación jurídico-catastral, física y valorativa que deberá ser realizado a los inmuebles existentes en el Municipio; además de ello, el catastro deberá vincularse en las oficinas de Registro Inmobiliario, para generar bases de datos gráficas y alfanuméricas integradas y compatibles sobre la realidad inmobiliaria de los municipios, lo cual les permitirá expedir las correspondientes cédulas catastrales o certificados de empadronamiento, acompañados de los respectivos mapas catastrales.

Aspectos Normativos del Catastro

Según lo establecido en el Boletín emitido por el IGVS, la ejecución del catastro abarca un conjunto de aspectos, cuya concreción demanda el establecimiento de normas de carácter obligatorio que permitan homogeneizar la información a levantar, el proceso a desarrollar y los resultados a incorporar al Sistema Nacional de Catastro. Estos aspectos se refieren a:

La implantación de un conjunto de actividades relacionadas con la estructuración y puesta en ejecución del catastro como actividad de interés público y carácter permanente en cada uno de los municipios que conforman el territorio nacional; la formación o el levantamiento, procesamiento y generación de la base de datos gráfica y descriptiva de los inmuebles de un municipio y la conservación, que comprende el proceso de actualización del catastro, el cual deberá efectuarse en períodos no mayores de cuatro años, registrándose las modificaciones físicas, jurídicas y económicas de los inmuebles de un municipio, que se sucedan en el tiempo, todo ello con el propósito de mantener el valor de la inversión realizada y su finalidad utilitaria.

Conviene acotar que, su ejecución por parte de los municipios deberá contemplarse de forma integral y progresiva hasta cubrir la totalidad del territorio nacional, para garantizar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional.

PLANIFICACIÓN URBANA

La Planificación Urbana viene a ser, según lo planteado por Villanueva y Bedregal, (2005:191), “el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación”. Por ende, comprende un conjunto de prácticas de carácter esencialmente proyectivo con las que se establece un modelo de ordenación para un ámbito espacial, que generalmente se refiere a un municipio, o área urbana.

Marco Jurídico de la Planificación Urbana

En Venezuela la planificación urbana data de los años 50, pero hasta diciembre de 1987, cuando se crea la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística que tiene por objeto la ordenación del desarrollo urbanístico en todo el territorio nacional con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados; y con ello facilitar las relaciones interinstitucionales para una apropiada toma de decisiones en torno a la ciudad, fortaleciendo así el poder local y, por consiguiente, el proceso de descentralización.

En la ley Orgánica de Ordenación Urbanística en su título IV de la Planificación Urbanística establece en su Artículo 16 que:

La planificación urbanística forma parte del proceso de ordenación del territorio, y se llevará a cabo mediante un sistema integrado y jerarquizado de planes, del cual forman parte:

- a. El Plan Nacional de Ordenación del Territorio.
- b. Los planes regionales de ordenación del territorio.
- c. Los planes de ordenación urbanística, y
- d. Los planes de desarrollo urbano local.

Todos estos instrumentos tienen la función de establecer los lineamientos de ordenación del territorio en sus diferentes escalas, a la vez que permite zonificar los sectores según su actividad económica e infraestructura física, permitiendo establecer criterios que regulen el crecimiento económico, social, y de conservación del medio ambiente, basado en el conocimiento de las potencialidades y restricciones específicas de cada ámbito geográfico

La vinculación entre la planificación urbana y la actividad catastral se da mediante el conocimiento que permite de un sector específico el componente físico del catastro, siempre y cuando este se mantenga actualizado, ya que en él se evidencian las transformaciones socio económicas, físicas y ambientales que sufren las poblaciones por su necesidad de desarrollo, lo que permite a los legisladores adecuar los planes de ordenamiento y planificación urbana al dinamismo actual de la sociedad, y regular el crecimiento armónico del mismo.

AVALUÓ INMOBILIARIO

Principios del Proceso de Valuación

De acuerdo a lo expuesto por Antuñano, (2007; pp. 11-13) el avalúo de inmuebles con fines catastrales debe estar fundamentado en los principios relativos a la utilización de la tierra, los cuales están ligados a cuestiones económicas, tales como el mercado, la oferta y la demanda. La valuación de los bienes inmuebles incluye tanto el inmueble en si, como los derechos intangibles derivados del mismo. Estos principios fundamentales son:

- a. Principio de la Oferta y la Demanda: la demanda para un bien económico, está limitada por los ingresos, los precios y los gustos. La posibilidad de financiamiento, que los demandantes tengan para satisfacer sus necesidades, es una forma de aumentar los ingresos o de disminuir los precios.

- b. Principio de Cambio: nada permanece estático, el futuro más que el pasado es de primera importancia en la estimación del valor, por consiguiente, es necesario definir la fase de vida cíclica en que se encuentra el inmueble que se valúa.
- c. Principio de regresión: este principio se basa en que entre dos propiedades diferentes, el valor de la mejora puede ser afectado adversamente por la presencia de otra de menor valor. Y también, en que una propiedad de menor valor puede tener un precio incrementado, debido a la proximidad de propiedades de mayor valor.
- d. Principio de Sustitución: este principio se afirma que el valor máximo pagado de una propiedad tiene que estar en relación con el valor de adquisición o de sustitución, de esta propiedad semejante, de igual utilidad, durabilidad y características.
- e. Principio de mejor y mayor uso productivo: el mayor uso productivo de una propiedad determinada es el uso al cual es apta la propiedad y que por él habrá una demanda idónea en un futuro razonablemente cercano, y que por los servicios que preste obtenga el mayor rendimiento, ya sea en términos de dinero o en términos de uso.
- f. Principio de Incremento y decremento de la retribución: el valor de una propiedad está determinado por el balance de tres factores de producción, que son: los salarios, los gastos de operación u organización y el capital. Por ello, el trabajo es el primer factor que debe ser retribuido; los gastos de operación deben ser pagados después. El remanente del ingreso bruto va a satisfacer el capital y la tierra. Con el aumento de los montos destinados a los factores de la producción, se incrementa el valor hasta un punto determinado, a partir del cual el aumento en los montos destinados a los factores no logra incrementar al valor, proporcionales a la inversión.
- g. Principio de Contribución: este es el principio del incremento y decremento de recuperaciones, aplicado a una o varias partes de una propiedad. Este principio afirma que el valor de un factor individual en la producción depende de que

tanto contribuye el valor total con su presencia, o bien qué tanto baja el valor de la propiedad con su ausencia.

- h. Principio de Competencia: un exceso en las utilidades atrae competencia, y la competencia así considerado por el valuador es el monto remanente, después satisfacer a los cuatro agentes de producción.
- i. Principio de Concordancia: a fin de llegar a su máximo valor, la tierra deberá ser utilizada de tal forma que sean sus mejoras o construcciones acordes al las del vecindario en que se encuentran. Las residencias en un área determinada deben ser similares en tamaño, edad, condición y estilo, y las familias que las habitan, en condiciones económicas y sociales similares.
- j. Principio de la Anticipación: el valor es tomado en atención a los beneficios futuros o ingresos futuros, derivados de la propiedad, el valuador deberá conocer qué ha de ocurrido en el pasado, y qué ocurrirá en el futuro, y cuáles son las recuperaciones posibles de obtener.

Métodos Valúatorios

Para la escogencia de las metodologías de valuación, se deben considerar en primer lugar, el bien objeto de la valoración y sus características generales como la tipología, uso, estado de conservación, entre otros aspectos, además del propósito del avalúo, las condiciones del mercado en el momento de la investigación, el nivel de exigencia requerido, entre otros aspectos, para posteriormente, evaluar la disponibilidad y factibilidad en la recolección de la información necesaria para el caso de estudio. Una vez realizado este análisis, se procede a escoger entre los métodos disponibles universalmente aceptados, ya sean los llamados métodos directos o indirectos o una combinación de ellos, si fuera necesario.

Métodos Directos

Son aquellos que se fundamentan en la comparación de datos de transacciones similares en el mercado o en la determinación del costo de reproducción de un bien y, como su nombre lo indica, no dependen de otros métodos para la obtención de resultados. Entre ellos se distinguen el método comparativo de datos del mercado, aplicable a la valuación de terrenos; el método evolutivo o costo de reposición, para efectuar la valuación a las edificaciones.

Método Comparativo de Datos del Mercado

Es un método directo cuya filosofía se basa en la comparación del bien que es objeto de investigación, con bienes que sirvan de referencia (referenciales), es decir, los precios de venta, los precios de oferta o las rentas de otros inmuebles, lo más similares posible en cuanto a sus características.

El enfoque de mercado se expresa por medio de la siguiente relación:

$$\begin{array}{l} \text{Valor de Ventas} \\ \text{de propiedades} \\ \text{comparables.} \end{array} \pm \text{Ajustes} = \begin{array}{l} \text{Valor de Mercado} \\ \text{de la propiedad} \\ \text{Objeto.} \end{array}$$

Los factores de ajuste más comunes a ser tomados en cuenta entre propiedades comparables y entre estas y el objeto, localizada en el sector en que se ubica éste, pueden ser intrínsecas o extrínsecas.

Características intrínsecas: referidas a la superficie del terreno, superficie de la construcción; estado de conservación del conjunto; estado de conservación del bien; edad de la construcción; distribución de las plantas; calidad de los acabados; tipología; mejoras y ventajas particulares.

Características extrínsecas: en este renglón se identifican la Ubicación-localización-situación; nivel de consolidación; dinámica urbana; calidad ambiental; zonificación y usos; accesibilidad; servicio de redes; servicios de equipamiento; aspectos legales.

Método Evolutivo o Costo de Reposición:

Es otro método directo a través del cual se puede estimar el costo de las bienhechurías, es decir, de las construcciones o mejoras que el hombre le incorpora de forma permanente a un terreno. Entre ellos se distinguen los costos de reemplazo y los costos nuevos de reproducción.

Costo de remplazo: es el costo de construir, a precios actuales, una edificación o mejoras equivalentes a las que se están avaluando, adecuándolas en cuantos a los aspectos de funcionalidad actuales, utilizando materiales y diseños típicos de hoy, eliminándose de esta forma, la obsolescencia funcional.

Costo nuevo de reproducción: es el costo de crear una réplica de la edificación o mejoras, con base a los precios actuales y utilizando los mismos o muy similares materiales para su reproducción. Las variantes que se conocen de este métodos son dos; el primero de estas variantes es un método basado en el estudio del presupuesto detallado de obra, indudablemente más preciso pero también más laborioso y que se deberá realizar en caso de que el nivel de rigor así lo exija y, el segundo, está basado en el costo directo unitario, el cual es más expedito ya que se apoya en información ya existente de los costos de construcción según tipologías y estándares constructivos, generalmente disponibles y actualizados trimestralmente.

El enfoque del costo para la estimación de los inmuebles se hace a través de los siguientes pasos:

1. Estimar el costo de la reproducción o de reemplazo del edificio considerándolo nuevo; teniendo en cuenta el costo nuevo de reproducción consiste en una réplica de la edificación o mejoras, con bases a los precios actuales y utilizando los mismos o muy similares materiales para su reproducción. Mientras que la determinación del costo nuevo de reproducción se basa en construir a precios vigentes, una edificación o mejoras equivalentes a las que se están valorando, adecuándolas a los aspectos de funcionalidad, utilizando materiales, técnicas y diseños actuales.
2. Descontar el valor de la depreciación acumulada, si es que la hay y adicionar el valor del terreno. Este enfoque se puede establecer de la siguiente relación:

Este enfoque se puede establecer de la siguiente relación:

$$\text{Valor de Mercado de la propiedad} = \text{Valor de Mercado del Terreno} + \text{Valor de Mercado de la Construcción}$$

Donde

$$\text{Valor de Mercado de la Construcción} = \text{Costo nuevo de Reproducción} - \text{Depreciación Acumulada}$$

Factor de Depreciación:

Esta ecuación refleja que al aplicar el método de costo para la valoración de una edificación, para lo cual deberá ser estimada la depreciación acumulada hasta la fecha del avalúo, y deducir dicha depreciación del costo estimado para una construcción nueva. Se entiende por depreciación acumulada la pérdida de valor que ha sufrido un edificio desde su terminación hasta la fecha del avalúo, y consiste en:

Deterioro físico: corresponde al desgaste o la destrucción en ciertas características físicas del inmueble, por efecto del uso, edad, nivel de mantenimiento, es decir es inherente al edificio, siendo esta la forma más obvia de depreciación

Obsolescencia funcional: depende de los cambios y requerimientos de la utilidad funcional actual, con relación a la existente en el inmueble, depende en gran medida de los gustos, preferencias y nivel competitivo requeridos en los diferentes niveles de la estratificación socioeconómicas existentes.

Obsolescencia económica: es el resultado de influencias externas al edificio mismo, tales como degradación del vecindario, cambios en las condiciones económicas, aplicación drástica de aumento en las tasas de impuestos, entre otras.

Métodos para Determinar el Factor de Depreciación Física (Fd)

Método de la línea recta

$$\mathbf{Fd = E / V}$$

Siendo:

E: Edad real o aparente de la construcción en años.

V: Vida útil probable en años. Periodo máximo durante el cual se espera que el activo cumpla con la función para la cual fue diseñado. Generalmente se aceptan valores razonables entre 40 a 70 años, dependiendo del uso y el tipo de construcción.

Método de la parábola de Kuentzle

$$\mathbf{Fd = (E / V)^2}$$

Método de Ross

$$\mathbf{Fd = \frac{1}{2} \times [(E / V) + (E / V)^2]}$$

Método de Heidecke.

Su factor de depreciación depende de manera exclusiva del estado de conservación del inmueble bajo las siguientes cuatro premisas: a) La pérdida de valor por depreciación no puede ser revertida con gastos de mantenimiento; b) Las reparaciones realizadas al inmueble solo aumentan su durabilidad; c) Si el inmueble es mantenido regular y adecuadamente su depreciación es menor y regular; d) Si el inmueble no es mantenido regular y adecuadamente su depreciación se incrementa mucho más rápido

Método mixto:

Combina el criterio de edad de la construcción y su estado de conservación. Según Rubens Alves Dantas el método mixto que a su parecer produce mejores resultados es la combinación del método de Ross con el criterio de Heidecke, pudiendo obtenerse el factor de depreciación final a través de:

$$\mathbf{Fd = Fd_{Ross} + (1 - Fd_{Ross}) \times C}$$

Métodos Indirectos

Se basan en la renta que el inmueble puede proporcionar o en su capacidad de aprovechamiento, entre estos se encuentran el método de renta; el Involutivo o desarrollo hipotético y el residual. Los cuales se describen en los párrafos siguientes:

Método de la Renta.

En este método, el valor del inmueble es obtenido por la capitalización de su renta real o prevista, a una tasa de interés cónsona en el mercado, representado por el valor actual de los beneficios futuros. Es usada usualmente cuando el valor depende esencialmente de la capacidad de generar ganancias, como es el caso de hoteles, cines, comercios, entre otros y también para inmuebles rurales. El mismo se soporta en los conceptos de la matemática financiera teniendo como factores determinantes el período de capitalización y la tasa de descuento a ser utilizada.

En este particular, cabe agregar que el valor de mercado para la venta puede ser calculado capitalizando el valor del mercado para la renta, ya sea alquiler, arrendamiento u otra forma, considerando una tasa de descuento adecuada para el valor del inmueble. La fórmula aplicada es la del valor presente neto, que consiste en:

$$VN= RN*=[(1+i)^n -1]/(i*(1+i)^n*]$$

Donde: **VR**= valor de mercado del Inmueble

RN= renta neta

I = tasa de interés

n = periodo de capitalización o vida útil económica restante.

Método Involutivo o de Desarrollo Hipotético

El método Involutivo o del Máximo Aprovechamiento Potencial pretende identificar los mejores usos viables, legal y económicamente, en calidad y cantidad. Todos los tipos de usos posibles deben ser investigados. Es uno de los más complejos

pero también más interesantes, ya que en él intervienen todos y cada uno de los principios básicos de valoración. La ecuación para su determinación sería:

$$VT = VI - (I + U)$$

Siendo:

VI: Valor de Mercado del inmueble.

VT: Valor del Terreno.

I: Valor de la Inversión Total en la Construcción.

U: Utilidad o Ganancia del Inversionista.

Otros usos de este método son la evaluación de inmuebles no concluidos realizados sobre construcciones abandonadas o de inmuebles viejos que deban pasar por grandes reformas para que recupere usos económicos factibles.

Método Residual.

Es una variante más compacta y práctica del método evolutivo y es bastante útil en aquellos casos en los cuales se requiere obtener el valor correspondiente al terreno de un inmueble y no se pueda aplicar el método de comparación directa por no existir referenciales de terrenos suficientes o actualizados. A través de este método se estima el valor del terreno conociendo previamente el valor total del inmueble y el de las bienhechurías y en función del factor de comercialización para el momento del avalúo.

$$VI = (VT + VC) \times FC$$

Siendo: **VI:** Valor de Mercado del inmueble

VT: Valor del Terreno

VC: Valor de las Construcciones o Bienhechurías.

FC: Factor de Comercialización.

Si se conoce VI, VC, y se estima a través de un análisis el FC, se podría obtener el valor del terreno:

$$VT = VI / FC - VC$$

Valoración de Inmuebles con Fines Catastrales

La valoración de los inmuebles con fines catastrales se encuentra fundamentada en el Artículo 16 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, donde se establece que las oficinas municipales de catastro están en la obligación de aplicar el método de avalúo masivo, a fin de determinar el valor catastral de los inmuebles. Este método es un medio que permite cotejar o comparar las características de los inmuebles objeto de avalúo, con las contenidas en la Planta de Valores de la Tierra y en la Tabla de Valores de la Construcción.

Avaluó Masivo:

Se considera como la valoración sistemática de predios realizada en una fecha determinada, utilizando datos comunes, con la ayuda de procedimientos estándar y usando análisis y pruebas estadísticas.”. Estos surgen de la necesidad de un sistema de valuación homogéneo, transparente, justo y relativamente barato; usualmente para efectos fiscales y debe estar basados en los principios de oferta y demanda, mayor, y mejor uso, anticipación, balance, cambio, competencia, contribución, sustitución, productividad excedentaria y proporciones variables.

Características que debe cumplir el valor catastral del inmueble

El resultado de aplicar Avalúo Masivo es el valor catastral del inmueble, el debe satisfacer:

- a. El valor referenciado a valor de mercado, el cual establece que la determinación del valor catastral, se basa en el análisis del comportamiento del mercado inmobiliario local;
- b. El valor universal, por ser la base de un tributo periódico, según las Leyes y la Ordenanza de Impuesto Sobre Inmuebles Urbanos, se aplica hasta los momentos a todos los bienes inmuebles urbanos de cada municipio;

- c. El valor objetivo, ya que recae sobre el objeto tributario;
- d. El valor determinante, puesto que la necesidad de justicia y equidad lleva necesariamente a la conclusión de que inmuebles semejantes deben dar como resultado un valor semejante.

IMPUESTOS SOBRE INMUEBLES URBANOS

El impuesto sobre inmuebles urbanos es un tributo municipal que se genera por la propiedad o posesión de terreno y/o construcciones ubicados dentro del perímetro municipal urbano y que estén dotados de servicios públicos por parte del municipio.

Inmuebles Urbanos

En los Municipios se consideran inmuebles urbanos todos aquellos terrenos, edificaciones y en general cualquier construcción que constituya un inmueble por su naturaleza, es decir, que se encuentre fijado de forma permanente al suelo y no se pueda mover de un lugar a otro, dotado de los servicios públicos mínimos que presta el Municipio, y estén ubicados dentro de la jurisdicción del mismo.

En este ámbito de ideas, se señala como Inmuebles por su naturaleza, los terrenos, las minas, los edificios y, en general, toda construcción adherida de forma permanente a la tierra o que sea parte de un edificio. En tanto, los inmuebles por separación son las cosas que el propietario del suelo ha puesto en él para su uso, como cultivos o beneficios; también se consideran todos los objetos que el propietario ha destinado a un terreno o edificio para que permanezcan en él constantemente, o que no se pueda separar sin romperse o deteriorarse.

En lo que respecta a la denominación de Inmuebles por el objeto, se hace referencia los derechos del propietario y los derechos sobre los predios sujetos a

cesiones, ya sea perpetua o por largo tiempo, los derechos de usufructo y de uso sobre las cosas inmuebles y también el de habitación; las servidumbres prediales y la hipoteca; las acciones que tiendan a reivindicar inmuebles o a reclamar derechos que se refieran a los mismos.

Aspecto Normativo del Impuesto sobre Inmuebles Urbano

Moya, (2.001) destaca que el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos es el más antiguo de los impuestos directos, en razón que la tierra era la fuente principal de riqueza y por eso era preferida entre los diversos objetos de imposición. Además la tierra ofrecía una base estable y segura para la realización y cobro del tributo. En Venezuela los antecedentes normativos del impuesto inmobiliario urbano arrancan con la Ordenanza del 28 de mayo de 1875, dictada por el Distrito Federal (Actualmente Distrito Capital); y tiene como primer antecedente la Constitución de 1947, siendo conocido comúnmente como Derecho de Frente, este impuesto fue modificado y al transcurrir los años le fueron dando distintas denominaciones, hasta 1972, donde se asigna el nombre que en la actualidad permanece vigente. Ordenanza sobre Impuestos de Inmuebles Urbanos.

En este mismo particular, es de referir que con el paso del tiempo este Impuesto tuvo una significativa evolución, primero con una carga real a los inmuebles, dejando la tierra de ser el único bien demostrativo de riqueza; como segundo, el deber solidario de los propietarios a las obligaciones públicas en relación a su capacidad contributiva, y actualmente, como un medio destinado a lograr un correcto ordenamiento territorial. Anteriormente este tributo se atribuía a los estados, los cuales tenían la idea de poseer un derecho originario sobre todo el suelo sujeto a su poder, sin embargo, recientemente este impuesto es atribuido a la potestad tributaria de los municipios.

Conceptos Esenciales para el Impuesto

En la determinación del impuesto urbano es necesario distinguir los siguientes conceptos que se consideran esenciales en el cálculo del mismo.

Hecho Imponible

Es el presupuesto legal, que una vez producido o verificado, da nacimiento a la obligación tributaria. Para (Evans, 1998),

... el hecho generador del tributo nace entre el sujeto pasivo obligado al pago y un inmueble urbano, que para la administración municipal venezolana, revela capacidad de pago y por lo tanto las personas propietarias de los inmuebles deben contribuir con los gastos públicos municipales.

Sobre la base de este planteamiento y asumiendo la orientación del estudio que se lleva a cabo, se entiende que el hecho imponible la posesión o venta de bienes y la prestación de servicios, la propiedad de bienes y la titularidad de derechos económicos, la adquisición de bienes y derechos por distintos medios.

Base Imponible

La base imponible es el monto a partir del cual se calcula el pago del Impuesto sobre Inmuebles Urbano, la cual, según lo establecido en la Ley, se fija según el valor del terreno y el valor de lo edificado, construido e instalado, estableciéndose así una base imponible constituida por la suma de estos valores, es decir, no se gravan por separado el terreno y la construcción, aplicando la alícuota impositiva que dará el monto del tributo a pagar.

En este particular, (Ruiz, 1998) establece que, para determinar el valor del bien es necesario que intervengan funcionarios de la Oficina de Catastro, quienes se encargan de realizar la valuación fiscal y esta suele ajustarse mediante los coeficientes de actualización que se fijan en forma periódica.

Sujetos del Tributo.

Son los que intervienen en la determinación tributaria, se clasifican en: sujeto activo y, en este caso este rol lo desempeña el Municipio en cualquiera de sus formas, por estar investido de la potestad tributaria para crear y percibir este tributo.

Sujeto Pasivo.

Los sujetos pasivos son las personas naturales o jurídicas propietarias de inmuebles en su condición de titulares de ese derecho. El Código Orgánico Tributario en su artículo 19 establece que el contribuyente o responsable es el obligado a cancelar el tributo.

Importancia de impuesto sobre inmuebles urbanos

Este tributo, considerado típicamente local, ya que tiene valor en la jurisdicción de un determinado municipio, representando para el gobierno local una fuente de ingresos propios, que al ser explotados, y empleados de forma adecuada, retribuirá mediante inversiones, beneficios a la comunidad; así mismo, constituye un instrumento, que utilizado eficientemente por las Alcaldías permitirá establecer un adecuado ordenamiento urbanístico.

Además, por constituye un impuesto directo que no se puede trasladar y, por consiguiente, incide directamente al propietario del bien inmueble gravado. Por su condición de impuesto real, el pago del mismo se hace de acuerdo al valor del bien inmueble gravado, debido a que se centra en las cualidades del inmueble y el monto a pagar se fija como un porcentaje sobre el valor del inmueble que determine la Oficina de Catastro, según la estimación de los precios de mercado, normalmente calculada por zonas para mantener la generalidad del tributo.

Cabe agregar que una de las ventajas que más relevantes en la aplicación de este tributo, se relaciona con el alto número de contribuyentes, debido a la existencia de cuantiosos inmuebles de todo tipo y uso que se establecen en las diferentes localidades urbanas de los municipios factores que lo convierten en el principal

impuesto de recaudación de ingresos propios para el municipio; sin embargo, este impuesto es de difícil recaudación puesto que los contribuyentes no acuden por iniciativa propia a su cancelación, solo cuando requieren vender o gravar sus inmuebles.

Determinación del Valor del Inmueble

En la mayoría de los municipios venezolanos, según lo plantea (Ruiz, 1998), las autoridades municipales han utilizado tres criterios de valoración: valor del inmueble, su productividad y renta efectiva derivado del mismo. Finalmente han combinado los criterios, determinando el Impuesto sobre Inmuebles Urbanos mediante la valoración fiscal.

Dentro de este campo de opiniones, cabe decir que el cálculo de este impuesto es realizado por la Dirección del Catastro del Municipal, mediante la aplicación de tablas valorativas de la construcción, que se realizan según el uso de la construcción y la planta de valores de la tierra para áreas urbanas, que varían de acuerdo a los valores de mercado, el uso de zonificación, servicios públicos, entre otros; permitiendo mediante una aplicación efectiva de las mismas y utilizando instrumentos de valoración masiva, conocer el valor de los inmuebles, para posteriormente ser gravado mediante los indicadores que se establezcan en la Ordenanza sobre Impuestos de Inmuebles Urbanos establecido por cada municipio. .

Importancia de los Instructivos Técnicos para la Gestión Catastral

Un instructivo técnico, se concibe como una guía para orientar la formulación de los proyectos de inversión pública a nivel gubernamental, ya que los mismos, recogen los lineamientos de planificación y coordinación de las políticas y acciones necesarias para impulsar el desarrollo regional o local, según el nivel de gestión gubernamental en el que se aplique.

En este mismo sentido, Prieto y cols. (ob.cit;p.38), sostienen que dicha herramienta aplicada a la gestión catastral “incorpora algunos requerimientos técnico-administrativos internos que permitan agilizar los pasos para la gestión, ejecución y evaluación de procesos de valoración y valuación catastral”, por tanto, consideran que lo más importante es que permite incorporar la medición de los resultados e impactos de la ejecución de las valuaciones de los impuestos sobre inmuebles, de acuerdo a lo definido en el plan de inversión y en el marco de las políticas adoptadas por los gobiernos municipales en materia de tributación.

POBLACIÓN DE RUBIO, MUNICIPIO JUNÍN

Reseña Histórica

A inicios del siglo XIX, se despierta en don Gervasio Rubio Vargas un interés por la adquisición de una de las mejores estancias agrícolas y ganaderas de esa época, funda allí una capilla la cual es bendecida por su hijo el Presbítero Carlos Rubio quien oficia su primera misa y le brinda la advocación a Santa Bárbara, en honor de su madre A partir de ese momento como bien se manifiesta en documentos oficiales, la población se denominaba “Santa Bárbara de la Yegüera”.

Para los años de 1911 llegan a la población los servicios de correo, telégrafo y se instala la primera estación de energía y luz eléctrica. La población en las primeras décadas del nuevo siglo se conecta a través de vías de comunicación con las poblaciones de San Antonio y Cúcuta, y las poblaciones de Santa Ana, Delicias y San Cristóbal. En la década de los años 60 y 70 la población se redimensiona en los sentidos este y oeste con el crecimiento de nuevos barrios. Ese contexto urbanístico permite en estos tiempos determinar que la población rubiense es la segunda ciudad en importancia del Estado Táchira.

Características Geográficas

Ubicación.

El Municipio Junín se encuentra ubicado en la zona Sur-Occidental del Estado Táchira. Su capital, Rubio se encuentra a una distancia de 21 Km de la ciudad de San Cristóbal, a 25 km de la población de San Antonio y a 43 km de la ciudad de Cúcuta (Colombia).

Geográficamente se encuentra en las coordenadas: Latitud Norte: 7° 24'55" y 7° 47'00" / Longitud Oeste: 72° 17'08" y 72° 26'47" para el municipio; y en las coordenadas Latitud Norte: 7° 42'14" / Longitud Oeste: 72° 20'52", para su capital, la población de Rubio.

Límites.

Norte: Municipios Bolívar y Libertador; Sur: Estado Apure y la República de Colombia; Este: Municipio Córdoba; Oeste: República de Colombia.

Superficie.

15 Km² (Con respecto al estado: 2.84%)

Altitud.

Municipio: 500–3.000 m.s.n.m. / Rubio: 825 m.s.n.m.

Temperatura media a anual (°C).

Municipio: 18 – 24 / Rubio: 21.8

Tipos de clima (Koppen).

Tropical lluvioso de sabana, tropical (altura) de selva, tropical lluvioso de bosque, tropical lluvioso de selva y tropical (altura) de sabana.

División político territorial

El municipio Junín se encuentra dividido en cuatro parroquias, las cuales son: parroquia Rubio; Bramón, La Petrolea y Quinimarí.

El sector de estudio se sitúa en la capital del Municipio Junín, en la población de Rubio, parroquia que lleva su mismo nombre.

BASES LEGALES

El basamento jurídico que sirve de sustento al desarrollo del estudio planteado, está conformado por la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela,(1999); la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional (2000), así como también las Normas Técnicas para el Catastro Nacional (2002).

En este marco de ideas, se toma el artículo 179 de la Carta Magna venezolana(1999), el cual especifica en el ordinal 2 la facultad conferida al Poder Municipal para llevar a cabo la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos, respaldado, en el artículo 4 numerales 7,8,9 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal. Igualmente se establece que estos órganos del poder público están facultados para ejercer el control, vigilancia y fiscalización de los ingresos, gastos y bienes municipales, así como las operaciones relativas a los mismos. De igual modo, en la mencionada Ley, específicamente en el artículo 174 se establece que el impuesto sobre inmuebles urbanos recae sobre toda persona que tenga derechos de propiedad, u otros derechos reales, sobre bienes inmuebles urbanos ubicados en la jurisdicción municipal.

Por su parte en el artículo 175 se señala la base imponible para la fijación de este impuesto, la cual será el valor de los inmuebles; la misma será determinada de acuerdo al valor catastral de los mismos, tomando como referencia el precio corriente en el mercado, así como también las condiciones urbanísticas edificatorias, el carácter histórico artístico del bien, sus uso o destino, la calidad y antigüedad de las construcciones y cualquier otro factor que de manera razonable pueda incidir en el mismo.

Según el Artículo 176, son considerados como inmuebles urbanos, el suelo urbano susceptible de urbanización y que dispongan de la infraestructura urbana y de servicios básicos, además de las construcciones ubicadas en suelo susceptible de urbanización, como edificios, o lugares para el resguardo de bienes y/o personas,

cualesquiera sean los elementos de que estén constituido; las instalaciones asimilables a los mismos.

En cuanto a la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional (200), se toma el artículo 1, donde se destaca el objeto de la mencionada Ley, el cual esta orientado a regular la implantación, formación y conservación del catastro en todo el territorio nacional.

Así mismo en el Título III, capítulo I se plantea todo lo relacionado a la Formación y Conservación del Catastro en el ámbito nacional, en el artículo 24, establece la obligatoriedad y el carácter permanente de la función catastral. De igual modo precisa que, la misma estará a disposición del público en las limitaciones establecidas en la ley.

Por otra parte, en el Artículo 25 establece la obligatoriedad del poder municipal de adoptar las normas técnicas y el código catastral establecidas por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, para la formación y conservación del respectivo catastro, de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

En este orden de ideas se puede citar el artículo 27, en el que se determina que el catastro se formará por municipios, señalando que el mismo debe abarcar la investigación y determinación de las tierras baldías; terrenos ejidos; las tierras pertenecientes a entidades públicas y las tierras de propiedad particular o colectiva.

Cabe agregar que en el artículo 28, se define la función del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, como organismo garante del cumplimiento de las disposiciones de esta Ley en el ámbito municipal con el propósito de asegurar la incorporación de los municipios al proceso de formación y conservación del catastro en sus respectivos ámbitos territoriales.

Por último se destaca el artículo 37, donde se precisa que la fijación de la base imponible para la determinación del valor catastral del inmueble es competencia de la oficina municipal de catastro, lo cual debe regirse de conformidad con las variables y normas técnicas de valoración establecidas por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.

En relación a las Normas Técnicas para el Catastro Nacional (2002), se cita el artículo 2, donde se especifican las actividades implícitas en la formación del catastro dentro del ámbito de los municipios, enfatizando que en dichas actividades se deberá reflejar el aspecto físico, jurídico y valorativo de los inmuebles.

De igual modo, se destaca el Artículo 16 en el que se plantea la implementación del método de avalúo masivo para la determinación del valor catastral de los inmuebles, por parte de las oficinas municipales de catastro; allí se define dicho método como un procedimiento de comparación de las características de los inmuebles objeto de avalúo, con las contenidas en la Planta de Valores de la Tierra y en la Tabla de Valores de la Construcción.

Además, este mismo artículo, refiere que la Planta de Valores de Tierra deben reflejar los valores unitarios de la tierra de un municipio; y la Tabla de Valores de la Construcción debe contener los valores unitarios de las diferentes tipologías de construcción determinadas en el municipio.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Acabados: materiales que se instalan en una edificación y que se encuentra integrados a ella, con el fin de darles condiciones de uso y calidad a los ambientes que la conforman.

Agrimensura: disciplina autónoma, con estatuto propio y lenguaje específico que estudia los objetos territoriales a toda escala, focalizándose en la fijación de toda clase de límites. De este modo produce documentos cartográficos e infraestructura virtual para establecer planos, cartas y mapas, dando publicidad a los límites de la propiedad o gubernamentales

Alcaldía: Órgano Ejecutivo del Poder Público a nivel Municipal. Su objetivo es la realización de actividades y prestación de servicios públicos indispensables para satisfacción de las necesidades de la colectividad.

Accesibilidad: es el grado en el que todas las personas pueden utilizar un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.

Ámbito Urbano: porción o porciones de territorio urbano incluido dentro de los límites parroquiales o municipales, delimitado por elementos naturales o culturales en base a lo establecido en los diferentes documentos de ordenación urbanística o en función de lo que dictaminen las autoridades de cada municipio.

Área: se refiere a un espacio de tierra que se encuentra comprendido entre ciertos límites. En este sentido, un área es un espacio delimitado por determinadas características geográficas, zoológicas, económicas o de otro tipo

Área bruta: es la superficie encerrada dentro de los linderos de la poligonal de un terreno.

Área Común: área libre o techada de propiedad común de los propietarios de los predios en que se ha subdividido una edificación.

Área Neta: es la superficie de terreno resultante después de haberse efectuado las cesiones para vías y los aportes reglamentarios.

Área de Ubicación: es la porción del área de una parcela ocupado por la proyección horizontal de la edificación; incluyendo los cuerpos volados y balcones, excluyendo los aleros de techo.

Área Urbana: es el área destinada a usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los instrumentos de planificación territorial.

Área Urbanizable: es la superficie aprovechable del área urbana para establecer cualquier uso o desarrollo urbano, una vez excluidas aquellas áreas que por su topografía o destino específico no pueden consignarse a tal uso

Avaluó: corresponde a la tasación comercial de un bien, generalmente es un documento elaborado por un valuador profesional que contiene información sobre el avalúo fiscal, títulos de dominio, contribución, ubicación, tamaño, calidad de construcción y vida útil de la edificación que se desea comprar, construir, ampliar, reparar o mejorar

Bien Inmueble: los bienes son inmuebles por si naturaleza, su destinación o por el objeto a que se refiere.

Catastro: es el inventario o censo de la riqueza inmobiliaria de un país, una región, una entidad federal o un municipio.

Costo: en valuación este término está referido a los gastos ocasionados por el pago de intereses, salarios, amortizaciones, materias primas y todos aquellos conceptos que inciden directamente en la producción de un bien inmueble.

Criterios Técnicos: son los aspectos generales que debe tomar en cuenta un perito valuador y la forma que debe analizarlos para formular el avalúo.

Demanda: es la cantidad de un bien o servicio que los sujetos están dispuestos a adquirir a un precio dado.

Edad Cronológica: número de años que han transcurrido desde la construcción original de un bien.

Edad Efectiva: edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, en contraste con su edad cronológica.

Entorno Inmediato: es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno que rodea a los bienes sujetos a valorar, teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

Estudio de Mercado: tiene por objeto la investigación y recopilación de datos económicos del mercado inmobiliario urbano a los efectos de establecer, en la ponencia de valores, los distintos valores del suelo y de la construcción para la posterior valoración de cada uno de los inmuebles inscritos en el catastro.

Edificación: obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

Manzana: lote o conjunto de lotes limitados por vías vehiculares, vías peatonales o áreas de uso público, en todos sus frentes

Mensura: se define como la operación técnica que tiene por objeto la ubicación del título sobre el terreno, trazando su forma geométrica sobre un plano, que es la expresión gráfica de las indicaciones contenidas en el título, para comparar si la superficie poseída es la que éste indica.

Mercado Inmobiliario: está dado por la interacción entre compradores y vendedores en contacto, con miras a realizar un cambio real de los derechos de propiedad, generalmente, por dinero.

Municipio: unidad político-administrativa primaria y autónoma dentro de la organización nacional establecida en una extensión determinada del territorio.

Oferta: se denomina oferta de un bien o servicio, la cantidad de unidades que están dispuestos a vender sus productores a un precio determinado.

Parcela: porción de terreno, con construcciones o no, delimitada por una poligonal cerrada, ubicada dentro del mismo Municipio, considerada como la unidad catastral por excelencia.

Parroquia: es la división política administrativa local, dentro de un municipio.

Precio: relación que señala en cuál proporción se intercambia una unidad de un bien por la moneda

Plusvalía: incremento en el valor de la tierra o edificios u otros bienes de naturaleza económica derivados, de obras de mejoras, de imponer restricciones en el uso de la tierra en otros lugares o del comportamiento del mercado.

Propiedad: derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas en la ley.

Propietario: persona natural o jurídica que acredita ser titular del dominio del predio al que se refiere una obra

Urbanismo: forma en que los edificios y otras estructuras de las poblaciones se organizan o la agregación y forma de estar distribuidas las poblaciones en núcleos mayores como ciudades

Valor de un Bien: es la expresión que caracteriza, en términos monetarios, la relación de un sujeto con un objeto, función del bienestar o beneficio que el sujeto podría obtener por la posesión o uso del bien. Según los tipos, puede hablarse de:

Valor Objetivo: es el valor que tiene en cuenta la relación sujeto-objeto se determina haciendo abstracción de las características peculiares de un sujeto, mediante su normalización, estandarización o modelización, lo que se logra mediante la definición del sujeto o individuo media o moda.

Valor Catastral: es un valor administrativo que sirve de referencia para determinadas actuaciones de las Administraciones Públicas, fundamentalmente fiscales.

Valuación: es el procedimiento técnico y metodológico que mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

Valuador: persona especializada que es capaz de investigar, analizar y estimar el valor de un bien en estudio y que sustenta su trabajo en la ética y conocimientos profesionales acorde a su capacidad, criterios técnicos y metodologías actualizadas.

Vida Útil: Se entiende por vida útil el tiempo durante el cual un activo puede ser utilizado, tiempo durante el cual puede generar renta.

Vivienda: edificación independiente o parte de una edificación multifamiliar, compuesta por ambientes para el uso de una o varias personas, capaz de satisfacer sus necesidades de estar, dormir, comer, cocinar e higiene, el estacionamiento de vehículos, cuando existe, forma parte de la vivienda.

Tabla 1-. Operacionalización de Variables

| <i>Variables</i> | <i>Definición conceptual</i> | <i>Dimensiones</i> | <i>Indicadores</i> | <i>Instrumento</i> Nº de Ítem |
|--|---|-------------------------|-----------------------|---|
| Instructivo técnico de valoración catastral | Guía para orientar la formulación de los proyectos de inversión pública a nivel gubernamental, ya que los mismos, recogen los lineamientos de planificación y coordinación de las políticas y acciones necesarias para impulsar el desarrollo regional o local, según el nivel de gestión gubernamental en el que se aplique. | Conocimiento de la Ley | Desconocimiento | 1 |
| | | | Limitación financiera | 2 |
| | | | Carencia técnica | 3,4 |
| | | Factores condicionantes | Falta de propuestas | 5 |
| | | | Información | 6 |
| | | | Beneficios | 7 |
| Estudio de Factibilidad | Análisis de los factores incidentes en la formulación de propuestas orientadas a promover el cambio; entre estos factores se señalan las condiciones socio-económicas, físicas, técnicas y financieras. | Institucional | Implantación | 8 |
| | | | Valoración | 9 |

Fuente: Propia

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

Todo proceso de investigación científica, demanda que el investigador asuma un procedimiento metodológico que le permita tener una visión general y sintetizada de los aspectos más resaltantes del estudio que se desarrolla. En tal sentido, amerita la estructuración explícita, del diseño que responda cómo es el proceso para obtener los datos con base en las percepciones de los actores que guardan relación implícita con el contexto objeto del estudio; es decir, debe diseñar un marco metodológico en el que contemple de manera explícita y detallada, los diversos elementos, tanto técnicos como operacionales que guíen el proceso indagatorio.

Todo lo anterior, lo explica Balestrini (2002; p.126), cuando dice que el marco metodológico, es: "... la instancia referida a los métodos, las diversas reglas, registros, técnicas, y protocolos con los cuales una Teoría y su Método calculan las magnitudes de lo real". Es decir, constituyen el camino y la selección de procedimientos metodológicos que orientan el desarrollo del proceso de investigación.

En este sentido, el marco metodológico alude al tipo y diseño de la investigación, la población y muestra de estudio, las técnicas e instrumentos de recolección de datos, así como también, las técnicas a emplearse en el procesamiento de la información aportada por los instrumentos diseñados, los cuales se presentan en un orden lógico y sistemático con la finalidad de ofrecer al investigador una información detallada de cómo se hará la investigación, permitiendo así, obtener la información requerida en la investigación propuesta.

Tipo y Diseño de la Investigación

Una vez delimitado claramente el problema de estudio y los objetivos de la investigación, es fundamental la delimitación del tipo de estudio y diseño de investigación adecuado a los objetivos propuestos. En este particular, Arias, (2006; p.110) destaca que el diseño de la investigación se define como: “la estrategia adoptada para responder al problema planteado”. En otras palabras, el diseño implica el conjunto de acciones que debe poner en práctica el investigador para llegar a la comprensión e interpretación de la realidad que se investiga siguiendo los lineamientos metodológicos adecuados a la modalidad investigativa seleccionada.

Por su parte, Balestrini (ob.cit; p.131) lo define como: “el plan global de investigación que integra de un modo coherente y adecuadamente correctas técnicas de recogida de datos a utilizar, análisis previstos y objetivos”. Es decir, que el diseño consiste en integrar las técnicas e instrumentos seleccionados para la recopilación de información, a fin de poder dar respuestas claras, concretas y precisas a las preguntas y objetivos planteados en el estudio.

Por consiguiente, tomando en cuenta la naturaleza de la investigación y los objetivos de la misma, se puede precisar que el estudio orientado a diseñar un instructivo técnico de valoración catastral bajo la metodología de avalúo masivo, a ser aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio Junín, estado Táchira, se desarrolla bajo el tipo de investigación documental de tipo descriptiva, dentro de la modalidad de un proyecto factible, apoyada en un diseño de campo con un enfoque cuantitativo.

En cuanto a la investigación documental, Arias (ob.cit; p. 27), la define como “un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de *datos secundarios*, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales”. Sobre la base de estas ideas, es necesario hacer mención que en función de este enfoque, se realizó un análisis de las leyes y normativas relacionadas con la actividad catastral, así como también los conceptos de interés para estructurar el marco teórico y metodológico.

Dentro de este mismo marco de ideas, se puede precisar que la Investigación Descriptiva, según el Manual de Normas para la Elaboración de Trabajos de Grado, Especialización y Maestría (UNELLEZ; 2005; p.16), el estudio de tipo descriptivos está dirigida “a la búsqueda de información acerca de un hecho, situación o fenómeno, para describir sus implicaciones, sin interesarse mucho en conocer el origen o causa de la situación”

Tomando como referente este planteamiento, cabe precisar que este tipo de estudio tiene como fundamento la caracterización y descripción de las singularidades de la realidad estudiada, en relación al manejo de instrumentos o instructivos técnicos para la valoración catastral mediante el método de valuación masiva, que facilite el aporte de datos de interés para la elaboración del Componente Económico de la oficina de catastro municipal de la Alcaldía de Junín, Estado Táchira.

Por otra parte, considerando que el estudio en curso plantea una solución a la problemática esbozada al inicio de la investigación, mediante la propuesta de un instructivo que permita al departamento de Catastro de la Alcaldía de Junín contar con una base técnica que les permita establecer el componente económico que dicta la Ley en materia de Catastro Municipal, el estudio corresponde a un proyecto factible, definido por Balestrini (ob.cit: p.130), como aquella modalidad que consiste en “una proposición sustentada en un modelo operativo factible, orientada a resolver un problema planteado o a satisfacer necesidades en una institución o campo de interés nacional”.

Es decir, que su selección obedece a la necesidad establecer acciones que permitan al personal encargado de la oficina del Catastro Municipal, contar con un instructivo que facilite la valuación de los inmuebles existentes en el municipio, ofertando con ello, una solución a la problemática observada, y propiciar una metodología que facilite la estructuración del componente económico de dicho organismo.

En este mismo sentido, cabe destacar la opinión de Hernández, (2009; p.5), quien afirma que el proyecto factible “representan un conjunto coherente de operaciones y acciones que permiten investigar y modificar una situación problemática en un

contexto determinado, para mejorar sus condiciones y la de la población donde interviene”

Además, esta modalidad investigativa amerita la introducción de tres fases fundamentales para el estudio, las cuales son requisitos indispensables del proyecto factible; es de resaltar que dichas fases son el diagnóstico, el estudio de factibilidad y el diseño de la propuesta. En cuanto al diagnóstico, este es definido por la autora citada (ibídem; p.11), como la fase:

... descriptiva del proceso, allí se trata de hacer una descripción detallada de la situación que se desea mejorar, es describir lo más objetivamente posible la realidad que de acuerdo a la perspectiva del investigador presenta serias debilidades, y por lo tanto, se hace necesario proponer un proyecto de acción para mejorarla.

Desde esta perspectiva, vale afirmar que el diagnóstico refleja la realidad de la situación estudiada, la cual se realizó de manera holística, a fin de poder determinar de manera clara y precisa, las necesidades presentes en el ámbito de estudio y, sobre la base de las necesidades detectadas, proceder a evaluar la factibilidad del estudio y la posterior formulación del modelo operativo que se consideró pertinente para dar respuesta a la situación problemática evidenciada en la institución pública que sirve de ámbito a la investigación.

Por otra parte, cabe agregar que la investigación se ajusta al diseño de un estudio de campo, el cual es definido en el Manual de Normas para la Elaboración de Trabajos de Grado, Especialización y Maestría y Tesis Doctorales propuesto por la Universidad Pedagógica Experimental Libertador (2006; p.14) como aquellos que permiten “El análisis sistemático del problemas en la realidad, con el propósito bien sea de describirlos, interpretarlos, entender su naturaleza y factores constituyentes (...). Los datos de interés son recogidos en forma directa de la realidad. En función de la definición planteada, es de señalar entonces que su selección se debe al hecho que los datos serán recopilados directamente del contexto socio-institucional en el que se hace presente el fenómeno de estudio planteado.

En relación al enfoque cuantitativo que asume la investigación Labrador, Orozco y Palencia (2004; p. 8); la definen como aquella en la que se “suelen recoger datos

cuantitativos los cuales también incluyen la medición sistemática, y se emplea el análisis estadístico como característica resaltante”; es decir, que los datos recopilados durante el proceso de investigación adquieren valores numéricos y son sometidos a medición y al análisis estadístico-descriptivo. En este particular, los datos recolectados en el estudio planteado serán reflejados numéricamente y procesados estadísticamente para su posterior presentación en gráficos de barras, lo que le otorga el carácter cuantitativo al mismo.

Descripción del Diseño Metodológico

La investigación, sigue una metodología, es decir, un marco orientativo del proceso de indagación, lo cual, de acuerdo con Palella y Martins (2006; p. 87), “el método implica la elaboración de un plan y la selección de las técnicas más idóneas para su desarrollo”. Por tanto, en el presente estudio, este procedimiento metodológico se explica a través de las diferentes fases que estructuran la modalidad del proyecto factible y, en este particular, Álvarez (2004), considera que se desarrollan tres fases que son: Diagnóstico, Factibilidad y Diseño. Las mismas se explican a continuación.

Fase I: Diagnóstico

La primera de estas fases, referida al diagnóstico, consistió en la indagación de fuentes bibliográficas para organizar los parámetros teóricos en la consulta de campo, sobre los aspectos relacionados con las variables del estudio. Seguidamente, se realizó una observación directa en los sectores La Colonia y San Diego, seleccionados como sectores de estudio, los cuales pertenecen a la población de Rubio; dicha observación permitió considerar las variables y características en la valoración de inmuebles y las diferencias que se establecen entre estos sectores; de igual manera se realizó la visita a la Alcaldía Bolivariana del Municipio Junín, institución involucrada en el estudio, permitiendo la recolección directa de la información requerida.

Con referencia a lo anterior, a nivel de campo, esta fase permitió establecer una visión descriptiva, detallada y lo más objetiva posible de la situación que se desea mejorar, precisando las debilidades evidenciadas. Sobre la base de estos resultados, se pudo determinar la necesidad de diseñar un instructivo técnico de valoración catastral que contribuya a la estructuración del componente económico de la citada organización pública.

Fase II: Factibilidad Institucional, Social y Económica

Esta corresponde a la segunda fase del proceso investigativo, en lo concerniente a la modalidad asumida; la finalidad de la misma es establecer los criterios que permiten asegurar el uso óptimo de los recursos empleados así como los efectos del proyecto en el comportamiento de las actividades relativas a la valoración catastral desde la perspectiva del componente económico que requiere dicha institución. Por consiguiente, en esta fase se procedió a evaluar las dimensiones de factibilidad que indiquen la viabilidad sobre el hecho que la propuesta sea implementada posteriormente a su presentación.

Fase III: Diseño

En lo concerniente a la fase del diseño, se puede aseverar que en la misma define el proyecto con fundamento en los resultados del diagnóstico; es decir, la misma está dirigida a brindar una solución a las necesidades, con especificación del modelo, objetivos, metas, procesos técnicos, actividades, recursos y tiempo previsto para su ejecución. Es de referir que, sobre la base de los resultados del diagnóstico realizado se logró conocer la relación que hay entre la realidad que se vive en la oficina de Catastro Municipal, en cuanto a la necesidad de poseer un instructivo que oriente la valuación masiva de los inmuebles y, así tener una base para la concreción del Componente Económico para la misma.

Por consiguiente, la presentación de la propuesta se desarrolla en el Capítulo V, con el objetivo de diseñar un instructivo técnico de valoración catastral bajo la metodología de avalúo masivo, a ser aplicado en los sectores La Colonia y San

Diego, parroquia Rubio, Municipio Junín, estado Táchira. Seguidamente, dicha propuesta, de acuerdo con Labrador, Orozco y Palencia. (ob.cit; p.190), comprende la siguiente estructuración: Descripción de las estrategias; Objetivos; Justificación y la Construcción o diseño del instructivo técnico de valoración catastral.

Población y Muestra

Población

En todo proceso de investigación es fundamental establecer cuál es la población, sobre la cual se aplicará el estudio. Por tanto, necesario precisar la población a estudiar y, la misma es definida por Balestrini (ob.cit; p. 140) como “cualquier conjunto de elementos de los que se quiere conocer o investigar alguna o algunas de sus características”. Por su parte, Palella y Martins (ob.cit; p115), la definen como “...el conjunto finito e infinito de elementos, personas o cosas pertinentes a una investigación y que generalmente puede ser accesible”. En este sentido, la población a la que se aplicó corresponde a la Coordinación de Catastro de la Alcaldía Bolivariana del Municipio Junín.

Muestra

Una vez delimitada la población de estudio, es imprescindible establecer de manera clara y precisa una muestra representativa de este universo. Según Balestrini (ob.cit; p. 142), esta viene a ser “una parte representativa de una población, cuyas características debe reproducirse en ella, lo más exactamente posible”. Dicha población estuvo conformada por siete personas de la Coordinación de Catastro de la Alcaldía Bolivariana del Municipio Junín, la cual se expone en el siguiente cuadro.

Tabla 2. Caracterización de la Muestra.

| Personal Adscrito a la Coordinación de Catastro de la Alcaldía Bolivariana del Municipio Junín | |
|---|---|
| Coordinación | <ul style="list-style-type: none">• Coordinador |
| Sala Técnica | <ul style="list-style-type: none">• Fiscal 1• Fiscal 2• Dibujante |
| Administrativa | <ul style="list-style-type: none">• Asistente• Archivo• Atención al Público |

Fuente: (Coordinación de Catastro de la Alcaldía del Municipio Junín)

Técnicas de Recolección de los Datos

En relación a la definición de las técnicas seleccionadas para llevar a cabo el estudio es preciso acotar que las mismas hacen referencia a aspectos específicos y concretos del método que se usan en cada investigación. En este sentido, Arias (ob.cit; p.67), define la técnica como “El procedimiento o forma particular de obtener datos o información”; por tanto, esta viene a ser el conjunto de mecanismos, medios y sistemas de dirigir, recolectar, conservar, reelaborar y transmitir la información aportada por los participantes del proceso investigativo; es decir, a la manera como se van a obtener los datos.

Cabe agregar que, dado el enfoque metodológico que caracteriza esta tipo de investigación, se introdujeron técnicas e instrumentos de tipo cuantitativo, lo cual se fundamenta con las ideas expresadas por Hernández (ob.cit; p.12) quien destaca que “...no se deben excluir los instrumentos de corte cuantitativo”; de allí, la posibilidad de aplicar un cuestionario estructurado con preguntas cerradas y respuestas dicotómicas.

Tomando en cuenta este planteamiento, los momentos del proceso de investigación y los objetivos planteados en la misma, se introducen técnicas

operacionales propias de los estudios de campo, como la observación directa de la realidad que se estudia, así como también la técnica de la encuesta. Además, los instrumentos corresponden a la guía de observación y un cuestionario estructurado en preguntas cerradas, con dos opciones de respuestas.

En lo referente a la observación, Hernández, et. al. (ob.cit; p. 459) la define como la “Técnica de recolección de datos que tiene como propósito explorar y describir ambientes”. Por consiguiente, esta técnica permitió evidenciar, en el contexto real, la situación que se estudia y obtener la información pertinente de manera directa para formular un diagnóstico preciso de la misma.

Por su parte, la encuesta, es definida por Arias (ob.cit. p; 72), “como una técnica que pretende obtener información que suministra un grupo o muestra de sujetos acerca de si mismos, o en relación con un tema en particular”. Por consiguiente, la aplicación de la encuesta, facilitó la obtención de información mediante la administración del instrumento diseñado para la recolección de los datos pertinentes a la investigación, los cuales permitieron explicar la variable prevista en la operacionalización de las mismas y, de este modo, dar respuesta a los objetivos planteados en la investigación.

Por su parte, los instrumentos, según lo expresa Arias (ob. cit.p.69), “es cualquier recurso, dispositivo o formato (en papel o digital), que se utiliza para obtener, registrar o almacenar información”; en otras palabras, son los medios materiales, a través de los cuales se hace posible la obtención y archivo de la información requerida para la investigación. En el caso del presente estudio, estos corresponden a cuestionario estructurado en nueve preguntas cerradas, con repuestas dicotómicas.

Dentro de este marco de ideas, es necesario señalar que el instrumento diseñado utiliza un formato con una serie de 9 ítems ordenados, de acuerdo a los indicadores expresados en la operacionalización de las variables; todos estos ítems se ordenan en una gradación enfocada a registrar la opinión de los agentes implicados en el proceso de investigación sobre la presencia o ausencia de una de los factores allí expresados. Conviene destacar que, estos instrumentos se fundamentan en los criterios de validez y confiabilidad, que aseguren la veracidad de los resultados del estudio.

Validación

A fin de establecer la pertinencia de los ítems formulados con el objetivo de diagnóstico del estudio, una primera versión del instrumento se sometió a un estudio de validez de contenido, el cual se realizó bajo la técnica “Juicio de Expertos”. Según Hernández, et al, (ob. cit.p.278), la validez consiste en “...el grado en que un instrumento en verdad mide la variable que busca medir”. Por consiguiente, para este estudio, se contó con la participación de tres expertos a quienes se les hizo entrega de la primera versión del cuestionario, el cuadro de operacionalización de variables con el objetivo general y el específico de diagnóstico, desglosado en las variables, dimensiones e indicadores y una matriz de validación donde se solicita sus juicios sobre la consistencia de contenido de los ítems.

Confiabilidad

Una vez, culminado el proceso de validación del instrumento se procede al cálculo del coeficiente de confiabilidad del instrumento aplicado en prueba piloto, que de acuerdo con Hernández, et al. (ob.cit.p.277), tiene relación con: “Grado en el que un instrumento produce resultados consistentes y coherentes”. De tal manera que, ello indica el grado de replicación que tiene el instrumento, cuando se somete a varias aplicaciones a otros sujetos del estudio, con este índice de confiabilidad se da la conversión a porcentaje o grado para que se produzcan resultados similares.

Por consiguiente, con la aplicación de un prueba piloto se procede a calcular el coeficiente de confiabilidad por el método Alfa de Cronbach; después, se realizaron las operaciones matemáticas respectivas, mediante la ayuda programa computarizado de Análisis Estadístico STATS TM v. 2, proporcionado por Hernández, et al (ob. cit.) en CD ROM, en donde se calculó la sumatoria de ítem por ítem y sujeto por sujeto; así, se obtiene la varianza tanto de los ítems como de cada sujeto y con estos cálculos se determinará la confiabilidad mediante la fórmula de Alfa de Cronbach:

Dónde:

N: Número de ítem

$\sum Si^2$: Sumatoria de la varianza de los ítems

St²: Varianza total del instrumento

En este mismo contexto de ideas, es de destacar que, una vez aplicada la fórmula y obtenidos los resultados se procedió a interpretarlos de acuerdo, a la escala expuesta por Ruiz (2002; p. 70), quien establece que los valores de la confiabilidad oscilan entre cero y uno.

Tabla 3. Valores de Confiabilidad del Instrumento.

| Rango | Magnitud |
|--------------|-----------------|
| 0.81-1.00 | Muy Alta |
| 0.61-0.80 | Alta |
| 0.41-0.60 | Moderado |
| 0.21-0.40 | Baja |
| 0.01-0.20 | Muy Baja |

Fuente: Ruiz, J. (2002).

Técnicas de Análisis de Datos

Todo proceso investigativo, indistintamente de la modalidad que se asuma para su desarrollo, amerita la introducción de técnicas adecuadas que permitan la presentación de la información obtenida, de manera ordenada; es decir, lo más lógica y coherente posible, de modo que los resultados aportados, ofrezcan una visión comprensible y fácil de interpretar, de la problemática que se investiga.

Dentro de este contexto de ideas, cabe acotar que el análisis de los datos aportados por los instrumentos de corte cuantitativo empleados ameritaron el empleo de técnicas adecuadas a dicho enfoque, es decir, se utilizaron técnica como la clasificación, conceptualización, codificación, y asociación de los datos aportados por el instrumento, para obtener el análisis deseado.

En este particular, se hizo necesario la introducción de técnicas cuantitativas, las cuales, a juicio de Labrador y cols. (ob.cit; p. 8), permiten “la medición sistemática, y se emplea el análisis estadístico como característica resaltante.” (p.8); Es decir, que los datos recopilados durante el proceso de investigación adquieren valores numéricos y son sometidos a medición y al análisis estadístico-descriptivo. En este sentido, los datos recolectados en el estudio planteado serán reflejados numéricamente y procesados estadísticamente para su posterior presentación en gráficos de barras, lo que le otorga el carácter cuantitativo al mismo, en función de la estadística descriptiva.

CAPÍTULO IV

PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

Aplicado el cuestionario que se cita en el Capítulo anterior a través de la técnica de la encuesta, se obtuvo información relacionada al conocimiento que tiene el personal de la Coordinación de Catastro de la Alcaldía Bolivariana del Municipio Junín, en correspondencia al Componente Económico que establece la Ley de Geografía y Cartografía y Catastro Nacional para la valoración de Inmuebles en los municipios, sus implicaciones y sus beneficios. Los resultados son tabulados y graficados para lograr una mayor comprensión de la información, y permitir una mejor interpretación de la misma.

Análisis e interpretación de los resultados

1. Ítem 1: ¿Cree usted que el desconocimiento de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional es motivo para que la Alcaldía del Municipio Junín no cuente aun con el componente económico que allí se establece?, obteniéndose los resultados siguientes:

Tabla N° 4

| RESPUESTA | FRECUENCIA | % |
|-----------|------------|-----|
| Si | 1 | 17% |
| No | 5 | 83% |

Fuente: Investigación Propia.

Grafico 1



Fuente: Investigación Propia.

Análisis

El gráfico 1 evidencia que gran parte de la población encuestada, asevera conocer el contenido de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, afirmando que esta no es la razón por la cual la Alcaldía Bolivariana del Municipio Junín no ha implementado el componente valorativo establecido para la actividad catastral, lo cual se demuestra en el levantamiento físico y jurídico que realiza la Coordinación de Catastro, donde sus lineamiento están apegados a las normas que dicta el IGVSBS en esta materia.

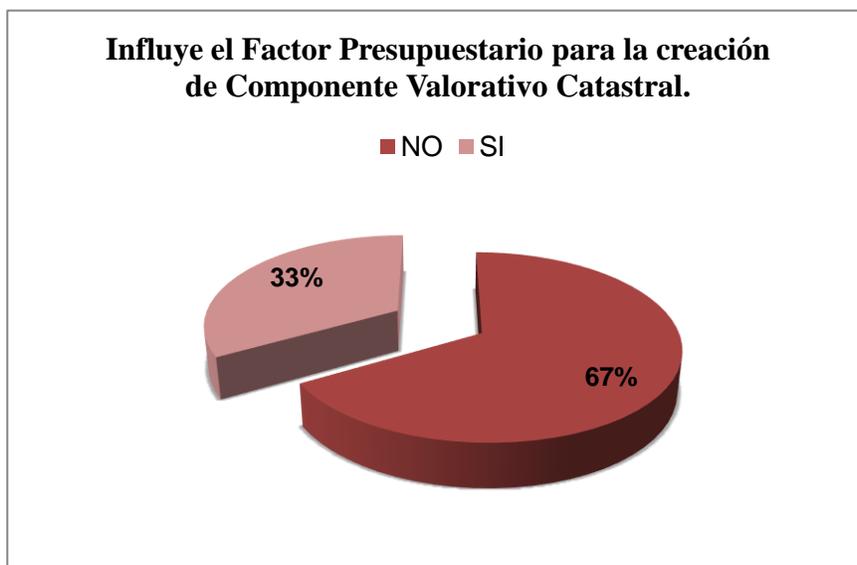
2. Ítem 2: ¿Considera usted que la limitación de Recursos financieros constituye un factor que conlleva a la Alcaldía del Municipio Junín a no implementar el proceso de valoración catastral?

Tabla 5

| RESPUESTA | FRECUENCIA | % |
|-----------|------------|-----|
| Si | 2 | 33% |
| No | 4 | 67% |

Fuente: Investigación Propia.

Gráfico 2



Fuente: Investigación Propia

Análisis

Según lo refleja la gráfica 2, el 67% de los encuestados exponen que la limitación presupuestaria no influye drásticamente en la creación del Componente Valorativo; sin embargo el 33% considera que la limitación presupuestaria que tiene la Coordinación de Catastro de la Alcaldía del Municipio Junín, si influye en la implantación del componente económico de la actividad catastral, ya que gran parte de sus recursos se destinan actualmente al levantamiento físico, jurídico de los inmuebles en la Parroquia Rubio, delegando a un segundo plano el aspecto valorativo de los mismos.

3. Ítem 3: ¿Carece la alcaldía del Municipio Junín de personal técnico especializado en el área de avalúos que oriente a la coordinación de catastro para la implantación de componente económico catastral?

Tabla 6

| RESPUESTA | FRECUENCIA | % |
|-----------|------------|------|
| Si | 0 | 0% |
| No | 6 | 100% |

Fuente: Investigación Propia.

Gráfico 3



Fuente: Investigación Propia

Análisis

Actualmente la Coordinación de Catastro no cuenta con personal técnico especializado en el área de avalúos, que laboren y asesoren al personal adscrito a la Coordinación de Catastro para la implantación y funcionamiento del componente económico de la actividad catastral. Así lo reflejan la totalidad de las opiniones emitidas por los encuestados.

4. Ítem 4: ¿Existe alguna propuesta definida por parte de la Alcaldía del Municipio Junín para la implementación del Componente Económico dirigido a la valoración catastral de los inmuebles municipales en la Coordinación de Catastro?

Tabla 7

| RESPUESTA | FRECUENCIA | % |
|-----------|------------|------|
| Si | 5 | 83 % |
| No | 1 | 17 % |

Fuente: Investigación Propia.

Grafico 4



Fuente: Investigación Propia

Análisis

Tomando en cuenta los porcentajes de respuestas que refleja la gráfica 6, se evidencia que el 83% del personal que labora en la Coordinación de Catastro respondió que si, ya que consideran que la falta de profesionales en el área de avalúos, es una de las principales razones que afectan la implantación del componente económico, ya que consideran no tener los basamentos técnicos para abordar el tema. En tanto, el 17% restante asegura que no.

5. Ítem 5: ¿La Coordinación de Catastro suministra información económica (valor catastral de los inmuebles) al momento de ser requerida por los demás departamentos que integran la Alcaldía, o algún particular que la solicite?

Tabla 8

| RESPUESTA | FRECUENCIA | % |
|-----------|------------|------|
| Si | 0 | 0% |
| No | 6 | 100% |

Fuente: Investigación Propia.

Gráfico 5



Fuente: investigación propia

Análisis

Al analizar los resultados reflejados en la gráfica 5, se puede apreciar que la totalidad de los profesionales que laboran en la Coordinación de Catastro manifestaron de forma unánime que la Alcaldía del Municipio Junín no ha establecido ninguna propuesta que regule la creación del componente económico que rige la valoración inmobiliaria municipal.

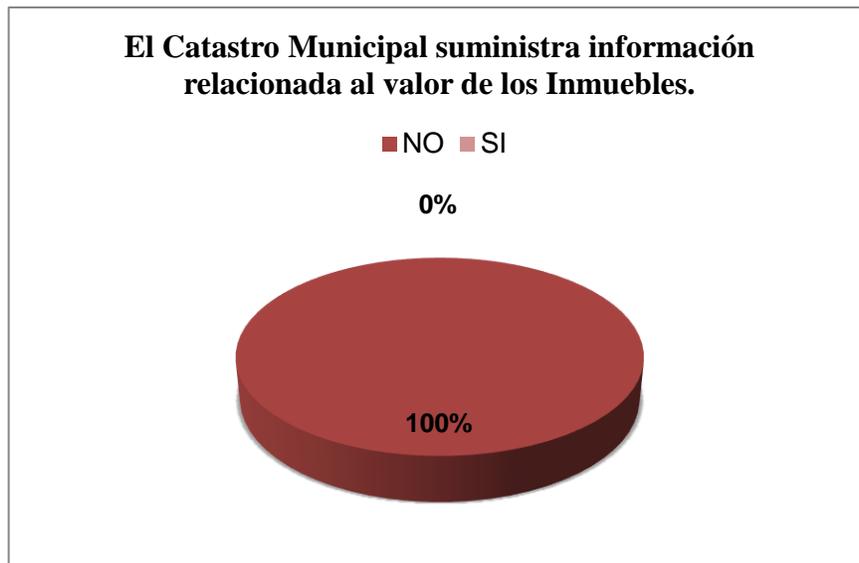
6. Ítem 6: ¿Conoce usted los beneficios que percibiría la Alcaldía del Municipio Junín, si implementara un adecuado sistema en el cobro del Impuesto Inmobiliario, respaldado por el valor catastral?

Tabla 9

| RESPUESTA | FRECUENCIA | % |
|-----------|------------|------|
| Si | 0 | 0% |
| No | 6 | 100% |

Fuente: Investigación Propia.

Gráfico 6



Fuente: Investigación Propia

Análisis

Como puede apreciarse a través de la gráfica 6, la tendencia de las respuestas emitidas es altamente desfavorable, dado que el 100% de los encuestados coinciden en responder negativamente, lo que conlleva a reconocer que al no contar con un proceso que permita hallar el valor catastral de un bien inmueble, no están en la capacidad de suministrar ningún tipo de información relacionada al tema.

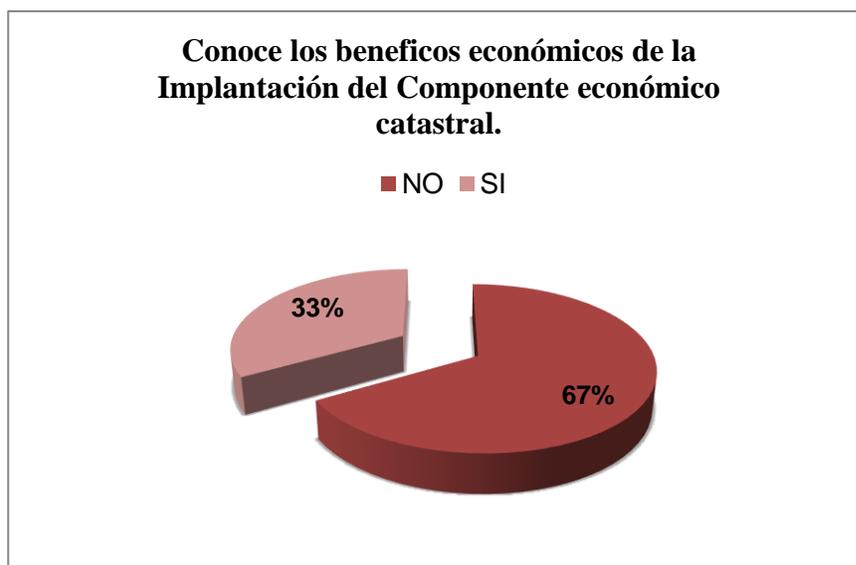
7. Ítem 7: ¿Considera usted que la creación de un Instructivo para la elaboración del componente económico, facilitaría su implantación en la Coordinación de Catastro de la Alcaldía del Municipio Junín?

Tabla 10

| RESPUESTA | FRECUENCIA | % |
|-----------|------------|-----|
| Si | 2 | 33% |
| No | 4 | 67% |

Fuente: Investigación Propia.

Gráfico 7



Fuente: Investigación Propia

Análisis

De acuerdo a lo que revela el gráfico 7, mas de la mitad de la muestra dice desconocer los beneficios económicos que percibiría la Alcaldía con el cobro del impuesto inmobiliario que se genera a partir del valor catastral; es decir que 67% afirmó que no; sin embargo el 33% de ellos si conoce algunos de estos beneficios, señalado entre ellos el aumento en los ingresos que percibe la Alcaldía, que se retribuyen a la comunidad en obras y servicios, o se destinan al pago de personal.

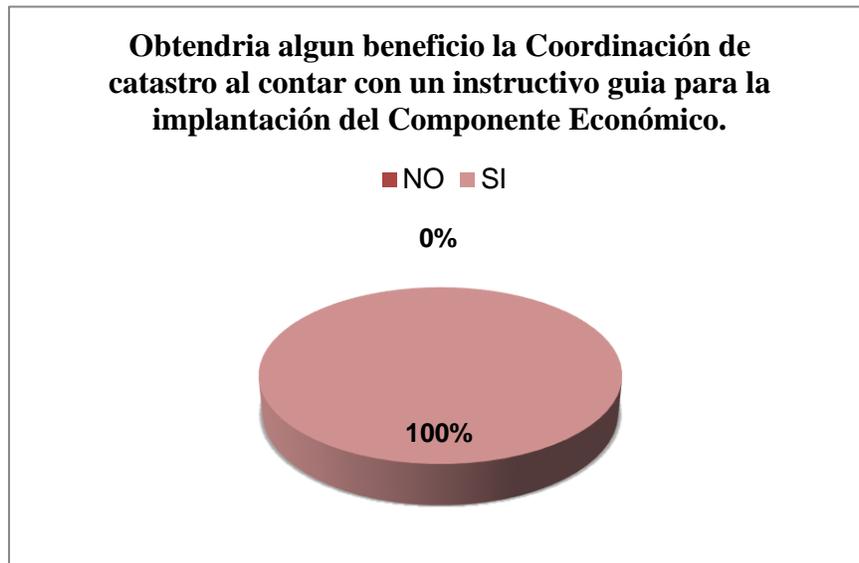
8. Ítem 8: ¿Cree usted que al conocer los parámetros que se requieren para la valoración catastral, se agilizaría al momento de inspección el recabar la información necesaria para el proceso de valoración?

Tabla 11

| RESPUESTA | FRECUENCIA | % |
|-----------|------------|------|
| Si | 6 | 100% |
| No | 0 | 0% |

Fuente: Investigación Propia.

Grafico 8



Fuente: Investigación Propia

Análisis

En función del porcentaje de respuestas obtenidas para la opción si, la cual se adjudicó el 100% de las mismas, se asume que el personal encuestado está de acuerdo en considerar que la Coordinación de Catastro obtendría beneficios al contar con un instructivo guía para la elaboración del componente económico, ya que al tener las directrices y requerimientos definidos, les permitiría elaborar un plan de trabajo, estableciendo los recursos necesarios (físicos, económicos, humanos) y las actividades a seguir.

9 Ítem 9: ¿Cree usted que al conocer los parámetros que se requieren para la valoración catastral, se agilizaría al momento de inspección el recabar la información necesaria para el proceso de valoración?

Tabla 12

| RESPUESTA | FRECUENCIA | % |
|-----------|------------|-----|
| Si | 5 | 83% |
| No | 1 | 17% |

Fuente: Investigación Propia.

Gráfico 9



Fuente: Investigación Propia

Análisis

Según se aprecia en la gráfica 9, un 83%, afirmó que Si, ante el planteamiento formulado; es decir, consideran que al conocer los requerimientos y parámetros necesarios para la valoración catastral se podría gestionar, que la recolección de esta información se realizara conjuntamente con el levantamiento físico que ejecuta la Alcaldía del Municipio en la Parroquia Rubio, y solo de ser necesario, por modificaciones significativas se actualizaría los datos recolectados al momento de realizar el avalúo de los inmuebles municipales. Por su parte, el resto de la muestra, el cual equivale al 17% consideró que no.

Análisis General de los Resultados

En base a los resultados obtenidos anteriormente, se pudo evidenciar que la Coordinación de Catastro a pesar de tener conocimiento básico concerniente al componente económico establecido por la Ley para la valoración catastral, su implantación no se ha realizado principalmente por la falta de profesionales en el área, que accedan a laborar en la zona, respaldado por la falta de recursos financieros destinados para este fin, que permitan además, de atraer a profesionales de otras zonas del estado, el capacitar al personal que allí laboran en materia de valoración de inmuebles.

Sin embargo afirman que la elaboración de un instructivo que guie la creación de dicho componente, beneficiaría a la coordinación al proporcionar una herramienta que facilite e incentive su implantación, y que le proporcione la información básica requerida para tal fin.

CAPITULO V

PROPUESTA

PRESENTACION DE UN INSTRUCTIVO DE VALORACIÓN CATASTRAL BAJO LA METODOLOGÍA DE AVALÚO MASIVO, (Aplicado en los sectores La Colonia y San Diego, parroquia Rubio, Municipio Junín, estado Táchira)

Definición de Instructivo:

Se comienza por definir que para la presente propuesta, **Instructivo** se refiera a un documento que contiene la descripción y explicación de actividades agrupadas, organizadas y expuestas de la mejor manera posible para darle a un individuo u organización la posibilidad de actuar de acuerdo a cómo sea requerido en una situación particular.

Justificación

El presente instructivo se presenta como una herramienta a disposición de la Alcaldía Bolivariana del Municipio Junín, específicamente la Coordinación de Catastro, con el propósito de plantear los lineamientos a seguir para la creación del Componente Económico que establece la Ley en esta materia, y el procedimiento técnico para posteriormente hallar el valor catastral de los inmuebles de municipio, que permitirá a la administración tributaria de la Alcaldía establecer con criterio técnico la recaudación del Impuesto sobre Inmuebles Urbanos del Municipio, que empleados de manera idónea representara beneficios a la comunidad de Rubio.

Objetivos

Objetivo general

El objetivo principal del Instructivo, es crear las pautas a seguir para hallar el valor referencial de los Inmuebles bajo la metodología de avalúo masivo de la Parroquia Rubio del Municipio Junín.

Objetivos Específicos.

Indicar las pautas a seguir que establece el IGVSBS para la elaboración de la planta de valores de la tierra y la construcción necesaria para el cálculo de valor catastral.

Establecer el procedimiento técnico en materia de valuación catastral que será aplicado de manera particular a todos los predios ubicados en la población de Rubio; parroquia Rubio del Municipio Junín, conforme a las variables físicas.

Señalar la técnica a ser aplicada para el cálculo del valor catastral.

Nota Adicional

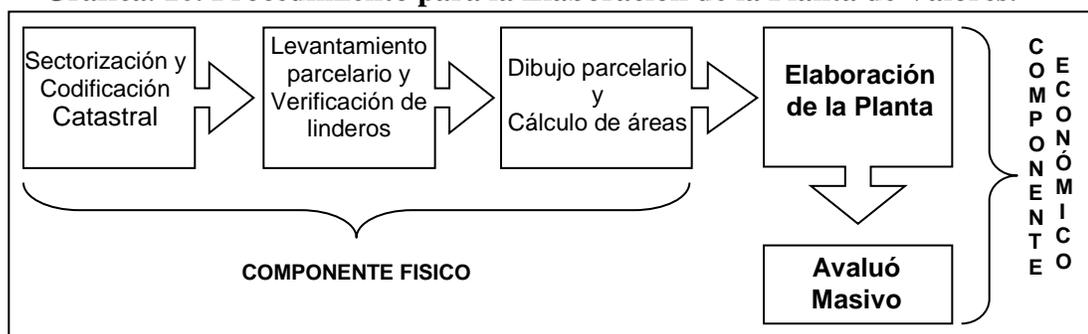
El instrumento que se presenta a continuación es de carácter didáctico, que servirá de modelo o referencia para que la alcaldía del Municipio Junín elabore según los requerimiento técnico-legales para el cálculo de la Planta de Valores de la Tierras y la Tabla de Valores de la Construcción; ya que estas deberá ser elaboradas y presentadas como proyecto de Ley por la Oficina Municipal de Catastro y presentarlo ante el Concejo Municipal, debiendo ser sometidas a revisión para su posterior aprobación y promulgación como Ordenanza Municipal que tendrá carácter oficial y de obligatorio cumplimiento.

INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACION DE LA PLANTA DE VALORES DE LA TIERRAS (PVT).

La Planta de Valores de la Tierras es un instrumento técnico legal, que debe ser elaborada por la oficina municipal de catastro (OMC) donde se reflejan los valores unitarios de la tierra del municipio, con el propósito de elaborar los llamados avalúos masivos en relación a la variable terreno.

El componente económico se realizara luego que la OMC realice el levantamiento del componente físico catastral

Grafica. 10. Procedimiento para la Elaboración de la Planta de Valores.



Fuente. IGVS.B.

Procedimiento para la Elaboración de la Planta De Valores de la Tierra

1. Obtener Plano actualizado:

Como primer paso se debe obtener un plano actualizado del Municipio Junín, detallando la parroquia donde se realizara la valoración, el cual deberá estar debidamente sectorizado, permitiendo primeramente definir los sectores estudio, seguidamente facilitar la realización de los recorridos de reconocimiento en las comunidades y así conocer las características, condiciones, y entornos mediatos e inmediatos en relación al sector estudio.

2. Inspección Ocular

El objetivo principal de la inspección ocular, para fines de emisión de avalúo catastral, es corroborar la información del predio a valorar, con base en sus características físicas y legales; siendo imprescindible a su vez realizar el análisis del entorno, ya que el mismo está sometido a la acción conjunta de las fuerzas socio-económicas, gubernamentales y físicas; debiendo analizar características tales como: topografía, drenajes, accesibilidad, nivel socio-económico, red vial, transporte, dotación de servicios.

Esto se realiza cuando el personal asignado al proceso valuatoria no conoce el sector y requiere corrobora y completar la información recolectada anteriormente en el levantamiento físico parcelario del sector.

3. Definir el Objeto de Estudio.

Ya que la finalidad del avalúo catastral es asignar valor a todos los inmuebles que conforman un sector, se debe definir, para el caso de terrenos una parcela tipo que permita la comparación y aplicación de los métodos Valuatorios, esto se puede establecer de dos formas:

- a) Analizando el levantamiento parcelario, se puede establecer la tipología de parcela que predomine en el sector (área).
- b) De igual manera se puede establecer según las características que define la ordenanza de zonificación, (área mínima de parcela)

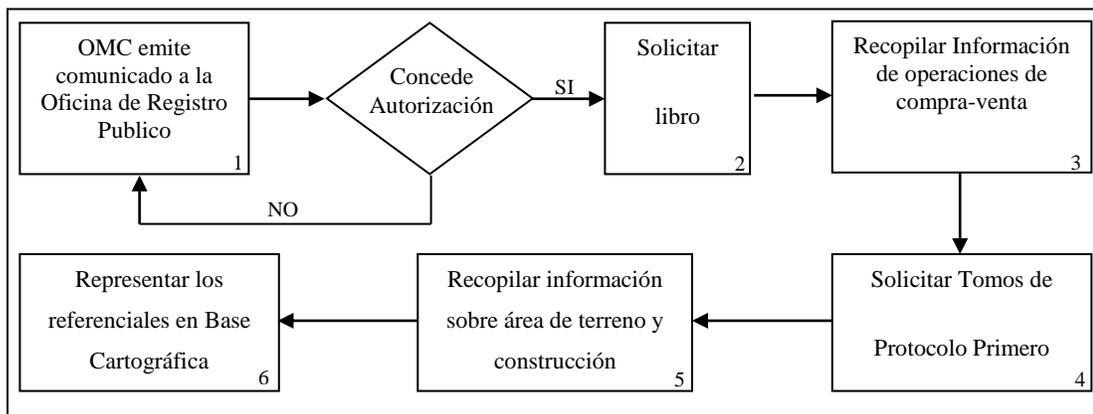
4. Investigación y Recolección de Información:

Una vez conocidas las características endógenas y exógenas relacionadas a la zona a valorar, el paso a seguir consiste en la búsqueda de información para realizar la actividad valorativa, para ello se debe reunir una cantidad considerable de datos que

sean compatibles en términos comparativos y tiempo con el objeto, que permitan realizar la estimación precisa del valor del inmueble.

Las fuentes de información más comunes para obtener dicha información son: los agentes inmobiliarios, los clasificados impresos (periódicos, revistas) y publicaciones en internet en relación a la oferta presente en el mercados; así como los empresas dedicadas al ramo de la tasación y las oficinas municipales de registros inmobiliarios en relación a los precios de venta, siendo estos dos últimos los sitios recomendados para la recolección de la información necesaria.

Grafica. 11. Procedimiento para la Recolección de Información.



Fuente: SOITAVE/ 2003.

5. Análisis y Clasificación de la Información:

En esta fase se debe estudiar la información recolectada para establecer las diferencias presentes entre las características del sector objeto y los referenciales obtenidos, permitiendo clasificar según las variables urbanas que rige la Ordenanza de Zonificación establecida para la poligonal urbana de la población de Rubio, o mediante la agrupación de los criterios a utilizar, los cuales deben ser compensados valorativamente permitiendo la homologación de los referenciales.

Estos criterios están relacionado a:

- a. Localización: esta influencia exógena puede actuar en dos sentidos, ya sea incrementando o reduciendo el valor de bien.

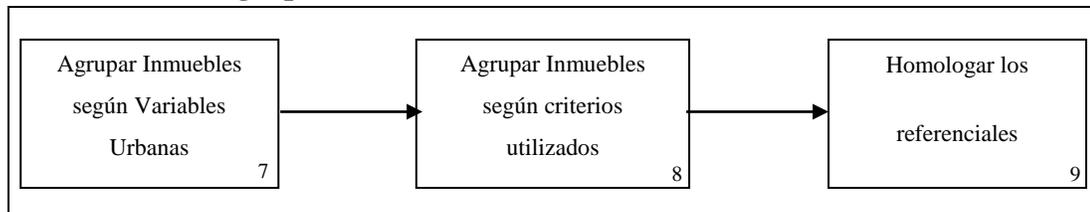
b. Económicas – Mercado – Tiempo: aquí intervienen las condiciones de la compra-venta, el comportamiento del mercado inmobiliario, así como la evolución del mercado y las tendencias futuras.

c. Características físicas: para el estudio del terreno se establecen, uso del suelo, área, frente, profundidad, topografía, forma.

Legales: entre estas condiciones cabe mencionar los contratos ejercidos sobre la propiedad (comodato, hipoteca), así como las servidumbres y derechos de paso que recaigan sobre los inmuebles.

El anexo B, expone un formato modelo para la recolección de información.

Grafico. 12. Agrupación de Variables



Fuente: SOITAVE /2003.

6. Método de Valoración

Para realizar el avalúo de terrenos se pueden emplear diversos métodos Valuatorios, sin embargo para este caso solo se analizaran dos de ellos:

a. **Método Comparativo o de Mercado:** se considera el método de mayor aplicación y confiabilidad en la estimación del valor de mercado; se basa en el principio de sustitución. Para su aplicación se emplean los referenciales comparables al objeto que se obtuvieron en la fase de recolección, para los cuales se debe aplicar de ser necesario los ajustes requeridos, siendo los principales los correspondientes a localización, tiempo y características físicas.

- Factor de Ajuste por Localización: El factor localización es el elemento de mayor aporte a la conformación de valor del bien, principalmente en lotes y/o terrenos, por lo que es recomendable realizar el ajuste correspondiente a este factor.

La localización es una variable cualitativa de relevancia que para ser empleada debe ser cuantificada, para cual se podría fijar una escala de valores comprendida entre los rangos 0-1, asignando los siguientes valores.

Tabla 13. Factor de Ajuste por Localización.

| Factor | Condición |
|---------------|------------------|
| 1.00 | Excelente |
| 0.75 | Bueno |
| 0.50 | Regular |
| 0.25 | Deficiente |
| 0.00 | Malo |

Fuente: Propia

Para establecer esta ponderación en los referenciales a utilizar se deben considerar factores como: transporte, servicios, red vial, contaminación ambiental, seguridad, calidad de las edificaciones, entre otros aspectos.

- Factor de Ajuste por Tiempo: para igualar el referencial a las condiciones actuales del mercado es necesario ajustar por el cambio de la fecha de venta a la fecha del avalúo, una alternativa es establecer el % de Índice de Precios al Consumidor (IPC) establecido por el banco Central de Venezuela
- Factor de Ajuste por Características Físicas: considera aquellas diferencias establecidas por tamaño, forma, ubicación, topografía, acceso, entre otras condiciones que puedan traer como resultado costos adicionales; generalmente para este factor la información que se obtiene de los referenciales no proporciona gran parte de estos datos. Sin embargo para la

actividad catastral los ajustes relacionados a estas variables serán aplicados, de ser requeridos, luego de la valoración, esto con el propósito de sincerar el valor de la propiedad para el cálculo posterior de tributo municipal establecido para los inmuebles municipales.

La estimación de la depreciación se establece en el apartado de factores de ajuste para terrenos.

El enfoque de Mercado se determina mediante la siguiente expresión:

$$\begin{array}{rcccl} \text{Valor de Ventas de} & & & & \\ \text{Propiedades Comparables} & + & \text{Ajustes} & = & \text{Valor de Mercado de la} \\ & - & & & \text{Propiedad Objeto} \end{array}$$

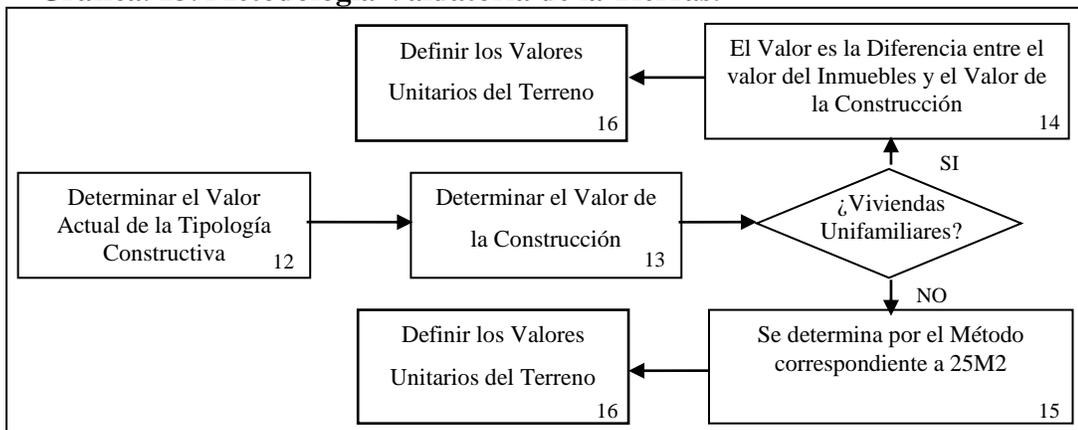
Para la determinación del valor de mercado el profesional valuador puede apoyarse en programas computarizados diseñados para tal fin.

b. Método de Distribución o Abstracción: este método se emplea cuando se requiere precisar el valor de mercado de un terreno que es parte integral de una propiedad, constituida por terreno y construcción. El procedimiento a seguir consiste en:

- Ejecutar las pautas establecidas en los cinco primeros parámetros enunciados en este instructivo, enfocando la búsqueda de referenciales a propiedades conformadas por terreno y construcción comparables al objeto estudio.
- De igual forma se deben aplicar los ajustes, para los cuales se deben establecer aquellos relacionados a la edificación, haciendo mención a: el área de construcción, características constructivas, edad de inmueble, número de plantas, distribución, estado de conservación entre otras; considerando de igual manera el factor localización y tiempo.

- Establecer el valor de mercado de inmueble objeto
- Estimar mediante el método del costo nuevo reproducción el valor de la construcción.
- Estimar la depreciación acumulada causada por obsolescencia funcional, física y económica presente en la construcción
- Deducir del costo nuevo de reproducción la depreciación calculada
- Deducir el valor depreciado de la edificación al valor total de la propiedad, y así conseguir el valor correspondiente al terreno.

Grafica. 13. Metodología Valuatoria de la Tierras.



Fuentes: SOITAVE/ 2003.

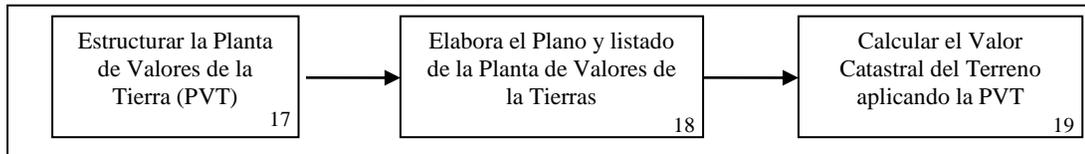
7. Valores Unitarios del Terreno.

Este valor debe ser determinado para todos y cada uno de los sectores establecidos dentro de la poligonal urbana de la Parroquia Rubio del Municipio Junín. El criterio de valoración es establecido por la OMC, ya que el mismo puede ser expresado en Bs/M2, o calcular el valor correspondiente en Unidades Tributarias

8. Planta de Valores de la Tierra

La presente herramienta tiene por objeto, estructurar de manera científica y ajustada a la realidad geográfica local, los Valores de la Tierra, debidamente sectorizados y representado gráficamente de la Parroquia Rubio, Municipio Junín

Grafico. 14. Estructuración para la Planta de Valores de la Tierra.



Fuente: SOITAVE /2003.

9. Cálculo del Valor Catastral

El valor del terreno se determina multiplicando el valor establecido en la planta de valores de la tierra por el área de terreno que presenta.

$$\text{Valor según PVT (Bs/M2)} \times \text{Área de Terreno (M2)} = \text{Valor de Terreno (Bs)}$$

Factores de Ajuste establecidos para Terrenos y/o Predios Baldíos

Lote Catastral Tipo

Con base a la ordenanza de zonificación del Municipio Junín, se puede establecer como parcela tipo, aquella que cuente con una superficie de terreno de 10 metros de frente por 18 metros de profundidad, como referencia para identificar y cuantificar los factores de ajuste (méritos y/o deméritos) que afectan el valor catastral del terreno.

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral del terreno, es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una homogeneidad en el valor de los predios; se enuncian algunos de los factores de ajuste que podrán ser utilizados en la valuación catastral.

Factor de superficie

Se debe considerar que los lotes de terrenos se caracterizan que a mayor superficie, menor valor por M², Es el ajuste que se obtiene de la relación existente entre la superficie de un predio comparado con el lote tipo catastral.

$$\text{Formula VCT} = \text{VCUS} \times \text{Fs} \times \text{ST}$$

Donde: Fs.: Factor por superficie
 ST: Superficie del terreno
 VCSU: Valor catastral de suelo urbano
 VCT: Valor catastral de terreno

Tabla 14. Factor de Ajuste por Superficie

| | Superficie | Coefficiente |
|---|---------------------|---------------------|
| 1 | 1,00 – 900,00 | 1,00 |
| 2 | 900,00 – 1.800,00 | 0,80 |
| 3 | 1.801,00 – 2.700,00 | 0,75 |
| 4 | Más de 2.701,00 | 0,70 |

*Fuente: Propia***Factor Esquina**

El factor de esquina representa la oportunidad potencial de brindarle plusvalía al predio. Al practicar el avalúo catastral, se considerará un incremento porcentual a la superficie comercialmente aprovechable, partiendo de un solo incremento aplicado a todo el predio, conforme a la siguiente tabla:

Tabla 15. Factor de Ajuste por Esquina

| Factor por esquina | | | | |
|---------------------------|----------------------|--------------------|------------------|-------------|
| | Superficie | Residencial | Comercial | Otra |
| 1 | 1,00 – 200,00 | 1.05 | 1.10 | 1.00 |
| 2 | 201,00 – 400,00 | 1.03 | 1.10 | 1.00 |
| 3 | 401,00 – 700,00 | 1.02 | 1.10 | 1.00 |
| 4 | 701,00 – 2.000,00 | 1.02 | 1.05 | 1.00 |
| 5 | 2.001,00 – 10.000,00 | 1.00 | 1.02 | 1.00 |
| 6 | Sin esquina | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

Fuente: propia

Este factor no implica cuando una de las vialidades que conforman la esquina tenga una categoría inferior a calle.

$$\text{Formula: } VCT = VCSU \times FE \times ST$$

Donde:

FE: Factor de Esquina.

VCSU: Valor catastral de suelo urbano.

VCT: Valor catastral de terreno.

ST: Superficie del terreno.

Factor Topografía

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia en el nivel del terreno con relación al nivel de la vía. La pendiente será el resultado de dividir el desnivel promedio del terreno entre la longitud promedio del mismo y de acuerdo a la tabla, se aplicará el detrimento correspondiente.

Tabla 16. Factor de Ajuste por Topografía

| | Condiciones topográficas | 1 - 5% | 5.01-10% | 10.01-20% | 20.01-30% | 30.01-40% | 40.01-50% | Mas del 50.1% |
|----------|---------------------------------|---------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 1 | Hundido | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,80 | 0,70 | 0,65 |
| 2 | Elevado | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,80 | 0,75 |

Fuente: Periódico Oficial del Estado de Puebla. 2008

$$\text{Formula: } VCT = VCSU \times Ft \times ST$$

Donde: Ft: Factor por topografía

P: Profundidad del predio

n: Desnivel promedio

m: Pendiente= $(n/P) \times 100$

VCSU: Valor catastral de suelo urbano

VCT: Valor catastral de terreno

ST: Superficie del terreno

Para la presenta investigación se aplicaran solo está tres variable en relación a la parcela tipo, ya que se consideran la de mayor incidencia sobre el valor de la propiedad, sin embargo a manera de información se puede enumerar otros factores de ajuste que influyen favorable o desfavorablemente el predio valuado.

Factor de frente

Factor de profundidad

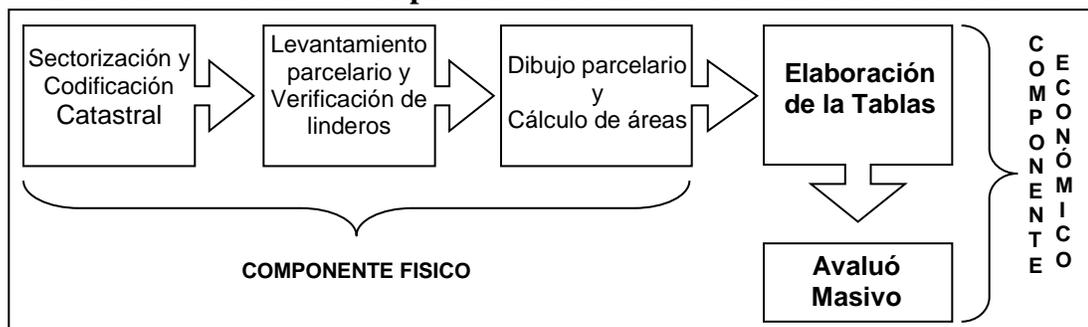
Factor de forma, entre otras.

INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACION DE LA TABLA DE VALORES DE LA CONSTRUCCION (TVC).

La Tabla de Valores de la Construcción es un instrumento técnico legal, que debe ser elaborada por la oficina municipal de catastro (OMC) donde se reflejan los valores unitarios de las diferentes tipologías de construcción en el municipio, con el propósito de elaborar los llamados avalúos masivos en relación a la edificación.

El componente económico se realizara luego que la OMC realice el levantamiento del componente físico catastral

Grafica. 15 Procedimiento para la Elaboración de la Tabla de Valores.



Fuente. IGVSB.

Procedimiento para la Elaboración de la Tabla de Valores de la Construcción.

1. Plano actualizado:

Como primer paso se debe obtener un plano actualizado del Municipio Junín, puntualizando la parroquia donde se realizara la valoración, el cual deberá estar debidamente sectorizado, detallando la codificación catastral asignada para cada

propiedad levantada, esto para facilitar la realización de recorridos de reconocimiento de las comunidades y así conocer las características, condiciones, y entornos mediatos e inmediatos en relación al inmueble objeto, permitiendo a su vez cotejar los aspectos relevantes en relación a los datos catastrales, para lo que se considera conveniente establecer un formato de inspección como un instrumento de apoyo para esta actividad. (Anexo C).

2. Clasificación de las Construcciones

Dentro de este apartado serán clasificadas las edificaciones u otro tipo de estructura de uso residencial, esto para permitir su identificación dentro de la Tabla de Valores, las demás construcciones que no serán determinadas se deberán clasificar mediante el análisis independiente para cada una de ellas.

Tabla 17. Clasificación de la Construcción.

| Tipo | | | Calidad | Nomenclatura |
|---------------------|-------------|----------------------|-----------|--------------|
| Antiguo e Histórica | Residencial | Colonial | Estándar | HC-01 |
| | | | Precaria | HC-02 |
| Actual y/o moderna | Residencial | Propiedad Horizontal | Lujo | MR-03 |
| | | | Superior | MR-04 |
| | | | Media | MR-05 |
| | | | Económica | MR-06 |
| | | | Precaria | MR-07 |
| Actual y/o Moderna | Residencial | Propiedad Vertical | Lujo | MR-08 |
| | | | Superior | MR-09 |
| | | | Media | MR-10 |
| | | | Económica | MR-11 |

Fuente: Investigación Propia.

Para permitir una mejor comprensión de la clasificación establecida se exponen a continuación los parámetros que inciden para cada clasificación:

a. *Por su Periodo*

- Antiguo e Histórico: estos inmuebles son considerados antiguos ya que fueron edificados en la época de la colonia, es decir, durante los siglos, XVIII y XIX y en algunos casos hasta mediados del siglo XX, con sistemas constructivos y materiales típicos de la zona.
- Moderno: En la arquitectura, se relaciona con las edificaciones realizadas por procesos técnicos, apoyados por el uso de maquinaria especializada. Empleando materiales industrializados como el acero y el concreto, de donde se inicia la utilización del concreto armado.

b. *Por su Uso*

- Residencial: Inmuebles destinados como casa habitación o vivienda, pueden ser construcciones de tipo horizontal (casa unifamiliar) o de manera vertical (edificio multifamiliar).

c. *Por su Tipo*

- Colonial: Son las construcciones antiguas, dignas de trascender como parte de la historia de un país, con características particulares, y materiales autóctonos de las zonas.
- Horizontal: Edificaciones o inmuebles cuyo uso es vivienda unifamiliar establecida en unidades independientes, pueden llegar a contar con uno, dos y hasta tres niveles. Se pueden clasificar como viviendas aisladas, pareadas o continuas.
- Vertical: Edificios de más de dos niveles que albergan varias viviendas en un terreno común y en una sola estructura vertical, con derechos y obligaciones de copropiedad sobre el suelo y los demás elementos comunes del inmueble, se rigen por las leyes de propiedad vertical.

d. Por su calidad

- Precaria (Equivalente a rancho): Construcciones improvisadas sin proyecto previo, carente de acabados, sistema estructural provisional, ambientes reducidos, instalaciones deficientes, generalmente construidos con materiales de baja calidad, sin la aplicación adecuada de técnicas constructivas y en asentamientos urbanos no controlados.
- Económica (Edificaciones de Interés Social): Vivienda construida en grupos (Unifamiliar o Multifamiliar), diseñadas mediante prototipos establecidos por organismos gubernamentales, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados y acabados austeros.
- Media (Casas): Construcciones conceptualizada con espacios diferenciados por sus usos, ambientes confortables, infraestructura adecuada, acabados de primera, dotadas de servicios básico, porcentaje de ubicación igual o superior al 80%, generalmente entre 1 a 3 niveles.
- Superior (Casa Quinta): Edificación realizada bajo proyecto previo, espacios amplios, vestíbulos, áreas exteriores complementarias (estacionamiento, jardín) acabados de primera, servicios.
- Lujo (Quinta): Espacios claramente definidos por sus usos establecidos mediante la elaboración de un proyecto previo, sistema constructivo adecuado, construcciones de diseños singulares y larga vida útil, con acabados de lujo, áreas complementarias de servicio (estacionamientos, lavandería, biblioteca) y recreación (canchas, piscinas, jardines), porcentaje de ubicación relativamente bajo.

A manera informativa se establecen algunas posibles clasificaciones que deben ser consideradas dentro de la actividad catastral del municipio:

Tabla 18. Alternativas de Clasificación de la Construcción.

| Tipo | Uso |
|-------------|-------------------------|
| Comercial | Comercio Departamental |
| | Comercio Local |
| | Comercio Comunal |
| Industrial | Pesada |
| | Media |
| | Liviana |
| Especial | Medico – asistencial |
| | Deportiva- recreacional |
| | Educacional |

Fuente: investigación Propia.

3. Método de Valoración

La planta de valores de la Construcción se elabora mediante la aplicación del método del costo; en el caso particular del avalúo catastral se utiliza el enfoque del costo nuevo de reproducción, el cual se basa en la construcción a precios actuales de una edificación equivalente a la edificación objeto, empleando para ello materiales y diseños actuales, por lo que permite eliminar la obsolescencia funcional de la edificación.

Para alcanzar la estimación de valor bajo este método se establecen los siguientes pasos:

a. Paso 1: Estimar el Costo de Reemplazo de la Edificación Considerándolo como Nuevo.

La estimación de valor de inmueble puede ser hallado por uno o varios métodos entre los que cabe mencionar: a) presupuesto por cantidad de obra o materiales, usado

generalmente por contratista de obras, b) presupuesto por partidas, usado generalmente por constructores y valuadores, c) Método de comparaciones por m2, basado en el uso de datos de costo, d) Métodos de comparación por m3, basado en el uso de datos de costo, entre otros ; Siendo conveniente para el caso de estudio utilizar el método de comparación por M2 o M3, este método consiste en obtener el área o volumen de los diferentes tipos de construcción, para lo cual se establece el siguiente procedimiento:

- Medir el total de la estructura en M2 o M3
- Establecer el tipo de componente a utilizar para la estimación del costo; tales como, infraestructura, cerramiento horizontales, cubiertas de techo, entre otras y realizar el cálculo de los cómputos métricos por cada parámetro en M2
- Estimar el costo de cada componente establecido.
- Multiplicar cada costo unitario por M2 por el total de M2 unitarios.
- Sumar el costo de todos los componentes unitarios establecidos en el cálculo.
- A este total se debe adicionar los costos de financiamiento, administración, honorarios profesionales, seguros, impuestos, para una construcción del tipo y tamaño del inmueble objeto. (esto en caso que el costo unitario no incluya estos gastos)
- Para obtener el costo por M2 nuevo divídase el total obtenido entre uno
- Para obtener el costo por M3 nuevo divídase el total obtenido entre seis.

Este método es empleado cuando se dispone de información sobre los costos unitarios por cada componente, según el tipo de construcción, uso, y no requiere de mucha precisión en el resultado. Los precios unitarios pueden obtenerse de costos publicados por oficinas de valuación, empresas especializadas en el ramo de la construcción, firmas de ingenieros y arquitectos, y entidades gubernamentales.

b. Paso 2: Estimación de la Depreciación Acumulada

En la valoración catastral, la depreciación de la edificación será calculada luego de establecer el valor del bien mediante la aplicación de la Tabla de Valores de la Construcción, ya que este factor es inherente de cada edificación y debe ser analizado individualmente y ser aplicado solo si la edificación requiere ajustes relacionados al estado de conservación, edad, y vida útil de la misma.

La estimación de la depreciación se establece en el apartado de factores de ajuste de las construcciones.

4. Valores Unitarios de la Construcción.

Estos costos unitarios serán establecidos en relación a la clasificación de la construcción que se citan en el ítem dos.

Estos valores se recomiendan establecerlos de la siguiente manera:

Tabla 19. Valores Unitarios por Componente Constructivo.

| Componente Constructivo | Calidad del componente Bs/M2 | | |
|--------------------------|------------------------------|---------------------|--------------------|
| | Corriente (de 2da y 3ra) | Estándar (de 1 era) | Superior (de lujo) |
| Obras de infraestructura | 625.00 | 682.50 | 718.00 |
| Estructura de Concreto | 612.80 | 652.30 | 698.20 |
| Estructura de Acero | 372.00 | 398.00 | 422.80 |
| Obras de Albañilería | 435.60 | 472.90 | 522.80 |
| Acabados | 355.20 | 392.60 | 568.90 |
| Recubrimientos | 225.30 | 292.50 | 455.70 |
| Instalaciones | 74.50 | 83.90 | 91.50 |

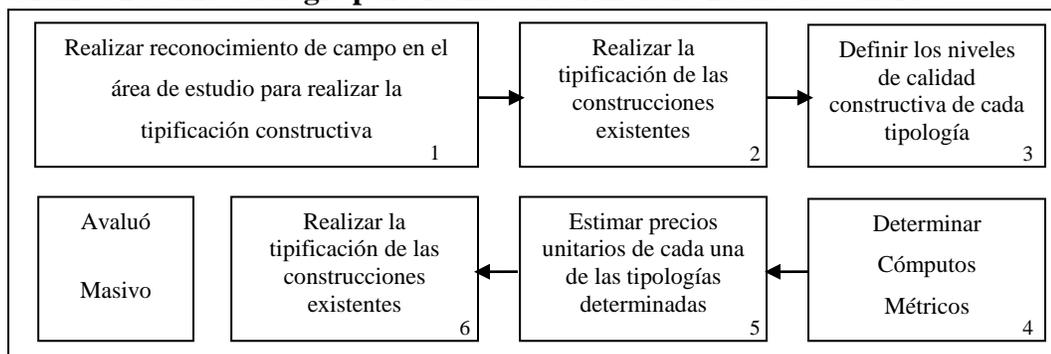
Fuente: Investigación Propia.

Los precios referenciados en la tabla son únicamente de manera ilustrativa, permitiendo establecer una forma idónea de representar los datos.

5. Tabla de Valores de la Construcción

Dicha herramienta tiene por objeto, realizar un estudio técnico que permita estimar el costo actualizado de las edificaciones predominantes y debidamente clasificadas existentes en el municipio, y así establecer los costos de construcción por M2 o M3, por cada tipología establecida.

Grafico 16. Metodología para la Elaboración de la Tabla de Valores.



Fuente: SOITAVE /2003.

6. Cálculo del Valor Catastral

El valor de la construcción se determina multiplicando el valor unitario de construcción según la tipología constructiva que establece la Tabla de Valores de la Construcción, por el área de construcción de la edificación a valuar.

$$\text{Valor según TVC (Bs/M2)} \times \text{Área de la Construcción (M2)} \\ = \text{Valor de la Construcción}$$

Factores de Ajuste para las Construcciones

Cuando se aplica el método del costo es necesario considerar la depreciación que ocurre en las edificaciones, la cual se entiende como la pérdida de valor que ocurre desde su construcción hasta la fecha de su avalúo, causada por: a) El deterioro físico, b) La obsolescencia funcional y c) La Obsolescencia económica.

A los fines de determinar los ajustes por depreciación, se aplicará luego de la valoración catastral el método de Ross-Heideck, para el cual se establece el siguiente procedimiento:

- Como primero se deprecia los inmuebles mediante la aplicación del método de Ross, el cual se expresa en la siguiente fórmula:

$$\alpha = \frac{1}{2} \left[\frac{e}{vp} + \frac{(e)^2}{(vp)^2} \right]$$

Donde: α = factor de depreciación de Ross
e = Vida Transcurrida
vp= Vida Útil

- Seguidamente se introduce el coeficiente de depreciación llamado Estado, representado por la letra C, este se aplica según tabla de depreciación estimada por Heidecke (en forma porcentual), calculado sobre la parte no depreciables del bien, este factor se suma a la depreciación calculado por Ross, del cual se genera la siguiente ecuación que recibe la denominación de Factor de Depreciación de Ross – Heidecke:

$$FD = \alpha + (1 - \alpha) \times C$$

Donde: FD = Factor de Depreciación Total
C = Coeficiente de Estado según Heidecke

Tabla 20. Tabla de Depreciación de Heidecke

| ESTADO | DESCRIPCION | % DE DEPRECIACION |
|---------------|--|--------------------------|
| 1 | Excelente a nuevo | 0,00 % |
| 2 | Buena con conservación normal | 2,52 % |
| 3 | Regular, necesitando reparaciones sencillas (de poco valor) | 18,10 % |
| 4 | Regular, necesitando reparaciones importantes (valor considerable) | 52,60 % |
| 5 | Malo o susceptible de cambio | 100 % |

Fuente: José Contreras 1996.

- Luego se establece la fórmula para hallar la depreciación acumulada del bien a valuar:

$$Da = (VR - Vr) [\alpha + (1 - \alpha) \times C]$$

Donde: VR = Valor de reposición

Vr = Valor Residual

Da = Depreciación Acumulada

- Para culminar con la determinación del valor actual de la edificación aplicando la siguiente ecuación:

$$VA = VR - Da$$

APLICACIÓN DEL INSTRUCTIVO.

Elaboración de la Planta de Valores de la Tierra

Para el caso de estudio, se realizara de manera referencial la valoración de los sectores La Colonia y San diego de la población de Rubio en el Municipio Junín, con diferencias en sus características, físico-sociales, ejemplificando el procedimiento establecido en el instructivo al que hace referencia el Capitulo V

SECTOR LA COLONIA

1) Descripción del Sector

En Inspección de campo realizada se estableció que:

El sector se localiza al sur de la Población de Rubio, específicamente entre la avenida los Leones cruce con la Avenida Manuel Pulido Méndez, de uso residencial, conformado por edificaciones unifamiliares, de tipo casa y casa quita, de uno a dos niveles en buen estado de conservación, con una población de niveles socioeconómicos de medio a medio alto.

Sus áreas de influencia están conformada por: las urbanizaciones Manuel Pulido Méndez, Urbanización Sur y los Palones. En su entorno mediato e inmediato se asientan instalaciones medico-asistenciales, educacionales, deportivos, comercio comunal, farmacias entre otros servicios.

Entre la dotación de servicios cuenta con: servicio de energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, alcantarillado, cloacas, aseo urbano, telefonía fija, televisión por cable, vialidad pavimenta, aceras y brocales.

Se caracteriza por una topografía plana.

Este sector data de los 1970-1980 urbanizada mediante una debida planificada

2) Inmueble de Objeto

Para establecer de forma acertada el inmueble objeto de la valuación se analizaron además de las características observadas tanto en campo como en el plano del sector, las variables establecidas en la Ordenanza de Zonificación que rigen el área urbana de la Población de Rubio, entre las cuales cabe mencionar.

Tabla 21. Clasificación según Ordenanza de Zonificación:

| ND-2 | Áreas de Nuevos Desarrollos Residenciales |
|----------------------------|--|
| Usos Principales: | - Vivienda Unifamiliar Aislada - Vivienda Bifamiliar Aislada - Vivienda Multifamiliar Aislada - Desarrollos residenciales Unifamiliares y/o Multifamiliares en conjuntos, |
| Usos Complementarios | - Comercio comunal - Servicios de equipamiento urbano |
| Porcentaje de Ubicación | El porcentaje de ubicación máximo permitido será del sesenta por ciento (60%) del área total de la parcela |
| Porcentaje de Construcción | Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares el porcentaje máximo permisible es del ciento veinte por ciento (120%) y para Multifamiliares del ciento ochenta por ciento (180%) |
| Área Mínima de Parcela | El área mínima de parcela será de ciento setenta y cinco metros cuadrados (175 M2) |

Fuente: Ordenanza de Zonificación Rubio-Estado Táchira.

Lo que permitió corroborar la concordancia entre la realidad del sector y lo establecido en la Ordenanza, para constituir como inmueble tipo, un terreno con las siguientes características:

Parcela Tipo: Área: 175,00 M2.
Forma: Regular

3) Recolección de la Información.

La estimación de valor requiere recolectar una muestra suficiente en número y similar al objeto inmueble con el propósito de conseguir el mejor indicativo de valor de la propiedad, para lo cual se obtuvieron Veintiún (21) referenciales de compra venta de terrenos ubicados en el sector y en zonas aledaños que presenta similares características de localización, para ello se consultaron las siguientes fuentes externas:

1. Directamente del Registro Publico Inmobiliario de los Municipios Ruiz Pineda y Junín
2. Mediante solicitud de reportes de ventas de inmuebles en el municipio Junín, a organización dedicada a esta actividad, con alto nivel de prestigio y confiabilidad del material.

A continuación se expone la muestra de referenciales de compra venta recolectada para este análisis de mercado.

Tabla 22. Referenciales de Operaciones de Compra venta del Sector La Colonia en el Municipio Junín del estado Táchira.

| Datos del Inmuebles | | | | | | Datos del Registro | | | |
|---------------------|--------------------------|-----------|-----------|---------|----------|--------------------|----|----|------------|
| Nº | Ubicación | Municipio | Parroquia | Tipo | Area | Precio de venta | To | No | Fecha |
| 1 | A V MANUEL PULIDO MENDEZ | Junín | Rubio | Terreno | 120.00 | 40,000.00 | | | 04/02/2010 |
| 2 | URB SUR | Junín | Rubio | Terreno | 185.14 | 50,000.00 | | | 09/02/2010 |
| 3 | URB SUR | Junín | Rubio | Terreno | 187.65 | 50,000.00 | | | 09/02/2010 |
| 4 | URB LA COLONIA | Junín | Rubio | Terreno | 195.95 | 100,000.00 | | | 26/02/2010 |
| 5 | A V MANUEL PULIDO MENDEZ | Junín | Rubio | Terreno | 108.00 | 60,000.00 | | | 17/03/2010 |
| 6 | URB LA COLONIA | Junín | Rubio | Terreno | 231.20 | 50,000.00 | | | 19/03/2010 |
| 7 | A V MANUEL PULIDO MENDEZ | Junín | Rubio | Terreno | 207.77 | 115,000.00 | | | 19/03/2010 |
| 8 | URB LA COLONIA | Junín | Rubio | Terreno | 123.36 | 50,000.00 | | | 22/03/2010 |
| 9 | URB LA COLONIA | Junín | Rubio | Terreno | 121.00 | 60,000.00 | | | 26/03/2010 |
| 10 | A V MANUEL PULIDO MENDEZ | Junín | Rubio | Terreno | 25002.81 | 350,000.00 | | | 30/03/2010 |
| 11 | URB SUR | Junín | Rubio | Terreno | 64.00 | 150,000.00 | | | 29/04/2010 |
| 12 | A V MANUEL PULIDO MENDEZ | Junín | Rubio | Terreno | 120.00 | 10,000.00 | | | 13/05/2010 |
| 13 | URB LA COLONIA | Junín | Rubio | Terreno | 110.12 | 20,000.00 | | | 13/05/2010 |
| 14 | URB LA COLONIA | Junín | Rubio | Terreno | 199.05 | 80,000.00 | | | 22/06/2010 |
| 15 | A V MANUEL PULIDO MENDEZ | Junín | Rubio | Terreno | 116.00 | 35,000.00 | | | 14/02/2011 |
| 16 | A V MANUEL PULIDO MENDEZ | Junín | Rubio | Terreno | 161.15 | 255,000.00 | | | 04/04/2011 |
| 17 | A V MANUEL PULIDO MENDEZ | Junín | Rubio | Terreno | 104.00 | 67,000.00 | | | 24/05/2011 |
| 18 | URB LA COLONIA | Junín | Rubio | Terreno | 200.04 | 140,000.00 | | | 26/05/2011 |
| 19 | A V MANUEL PULIDO MENDEZ | Junín | Rubio | Terreno | 201.00 | 200,000.00 | | | 02/09/2011 |
| 20 | URB LA COLONIA | Junín | Rubio | Terreno | 208.00 | 120,000.00 | | | 26/09/2011 |
| 21 | URB LA COLONIA | Junín | Rubio | Terreno | 204.00 | 147,000.00 | | | 16/11/2011 |

4) Análisis y Clasificación de la Información

Para el presente estudio se requieren establecer las diferencias entre los referenciales, con el fin compensarlas valorativamente y con ello lograr la uniformidad de la muestra.

Los referenciales recolectados abarcan el periodo comprendido entre febrero del 2010 a noviembre de 2011, con diferencias en las siguientes variables:

- En cuanto a la superficie total de cada referencial, se reflejan variaciones significativas por la cual la variable **Área**, se incluye en el análisis.
- En el periodo establecido de las operaciones de compra venta, se evidencian diferencias entre los precios unitarios de la muestra recolectada, razón por la cual la variable **Tiempo** se incluye en el análisis.
- Las compensaciones físicas que se determinan por la localización no se consideran en el análisis, ya que los referenciales se ubican en sectores que comparten similitud en sus características. Existen otras diferencias que no serán consideradas ya que la procedencia de la información no permite precisarlas.

5) Método de Valoración.

Para obtener el valor estimado de la propiedad objeto, se ha considerado el enfoque del Mercado como el método más idóneo y ajustado a la realidad del caso de estudio, ya que bajo esta metodología se conjugan las características del inmueble objeto y el sector de influencia, con el propósito de optimizar los resultados y brindar un alto nivel de confiabilidad del proceso a realizar.

Con el fin de hallar el valor de mercado del inmueble objeto, se procede a realizar el análisis estadístico de los referenciales obtenidos, utilizando el programa computarizado SPSS Statistics 17.0 depurando la muestra que mejor reflejan los resultados, con la cual se alcanzaron los indicadores que se expresan a continuación:

Tabla 23. Muestra Depurada

| TERRENOS SECTOR LA COLONIA | | | | | | |
|----------------------------|--------|-------------------------|-----------|------------|--------|-----|
| Nº | Nº Ref | UBICACIÓN | AREA | P. VENTA | P.UNT | T |
| 1 | 1 | AV MANUEL PULIDO MENDEZ | 120.00 | 40,000.00 | 333.33 | 1 |
| 2 | 2 | URB SUR | 185.14 | 50,000.00 | 270.07 | 6 |
| 3 | 3 | URB SUR | 187.65 | 50,000.00 | 266.45 | 6 |
| 4 | 6 | URB LA COLONIA | 231.20 | 50,000.00 | 216.26 | 44 |
| 5 | 8 | URB LA COLONIA | 123.36 | 50,000.00 | 405.32 | 47 |
| 6 | 9 | URB LA COLONIA | 121.00 | 60,000.00 | 495.87 | 51 |
| 7 | 10 | AV MANUEL PULIDO MENDEZ | 25,002.81 | 350,000.00 | 14.00 | 55 |
| 8 | 14 | URB LA COLONIA | 199.05 | 80,000.00 | 401.91 | 139 |
| 9 | 17 | AV MANUEL PULIDO MENDEZ | 104.00 | 67,000.00 | 644.23 | 475 |
| 10 | 18 | URB LA COLONIA | 200.04 | 140,000.00 | 699.86 | 477 |
| 11 | 20 | URB LA COLONIA | 208.00 | 120,000.00 | 576.92 | 600 |
| 12 | 21 | URB LA COLONIA | 204.00 | 147,000.00 | 720.59 | 651 |
| OBJETO | | | 175.00 | | | 786 |

Inicialmente se realiza un análisis de correlación entre las variables de Precio Unitario, Área, y Tiempo, que de acuerdo a su intensidad de asociaciones y luego de la depuración realizada a la muestra se reflejan los siguientes resultados.

Tabla 24. Estadísticos de Regresión.

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Count | 12 |
| Num. Missing | 0 |
| R | ,931 ^a |
| R Squared | ,867 |
| Adjusted R Squared | ,837 |
| RMS Residual | 83,83606 |

Fuente: Análisis Estadístico.

Tabla25. De Anova

| | DF | Sum of Squares | Mean Squares | F- Value | P- Value |
|------------------|-----------|-----------------------|---------------------|-----------------|-------------------|
| Regresión | 2 | 441925.804 | 220962.902 | 29.303 | .000 ^a |
| Residual | 9 | 67864.506 | 7540.501 | | |
| Total | 11 | 509790.310 | | | |

Fuente: Análisis Estadístico.

En el cuadro estadístico de regresión se observa un coeficiente de determinación de $R^2 = .867$, lo que refleja que las variaciones en la variable dependiente de precio unitario, son explicadas en una porción superior al 86% por las variables independientes. El error estándar de la estimación es de 83,84 Bs/m², siendo los coeficientes del modelo de regresión los siguientes:

Tabla 26. Coeficiente de Regresión

| | Coefficient | Std Error | Std coef | t-Value | P-Value |
|-----------------|--------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|
| Intercep | 320.696 | 35.474 | | 9.040 | .000 |
| Área | -.014 | .004 | -.455 | -3.668 | .005 |
| T | .613 | .104 | .730 | 5.889 | .000 |

Fuente: Análisis Estadístico.

Según los signos de las variables independientes en la ecuación de ajuste, el mercado considerado presenta un comportamiento racional entre el valor unitario y la variable Tiempo

A partir de esta tabla se tiene que la ecuación de ajuste es:

$$VU = 320,969 - (-0,014 \times A) + (,613 \times T)$$

$$VU = 320,696 - (-,014 \times 175) + (,613 \times 786) = 804,96$$

Donde: VU= Valor Unitario Estimado en Bs/m²
A: Área del Objeto en M²
T: Tiempo de la venta expresado en días.

A partir de la tabla de distribución de t de student. Se obtiene = +/- 1,796 para el cual se aplica: $VU - t \times s < VUM < VU + t \times s$

Donde: VUM: valor promedio de Mercado
t: t de student (1,796)
s: error estándar (83,84)

$$804,96 - 150,58 < \mathbf{804,96} < 804,96 + 150,58$$
$$654,38 < \mathbf{804,96} < 955,54$$

6) Valor Unitario de la Tierra

De acuerdo a la inspección realizada y según las características que presenta el sector que lo ubican dentro de los mejores de la población de rubio, y considerando además que esta estimación tiene fines legales, mas no comerciales, se puede estimar como valor de la tierra por metro cuadrado el valor promedio del análisis, el cual arroja la cantidad de:

$$\mathbf{VU = 804,96 Bs/M^2}$$

Para terreno en el Sector La Colonia de Rubio.

SECTOR SAN DIEGO

1) Descripción del Sector

En Inspección de campo realizada se estableció que:

El sector se localiza al oeste de la población de Rubio, donde comienzan las tierras alta de esta zona, a la margen derecha de la vía Rubio - San Antonio, de uso residencial, conformado por edificaciones unifamiliares y bifamiliares, de tipo casa de calidad media y económica, de uno a tres niveles en aceptable estado de conservación, con una población de niveles socioeconómicos medio.

Sus áreas de influencia están conformada por: los barrios, Ruiz Pineda, la Azucena, Santa Barbará, San Martin. En su entorno mediato e inmediato se asientan instalaciones educacionales, deportivos, comercio comunal, farmacias, talleres entre otros servicios.

Entre la dotación de servicios cuenta con: servicio de energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, alcantarillado, cloacas, aseo urbano, telefonía fija, televisión por cable, vialidad pavimentada, aceras y brocales.

Este sector nace hacia los años de 1930 a 1940, cuando toda la geografía plana había sido ocupada, por lo que es común encontrar en el, edificaciones de tapia pisada, de adobe, de piedras, de cal, combinadas con técnicas actuales y el uso de concreto, que conforman el desarrollo urbanístico del mismo

Se caracteriza por una topografía con pendiente leve a moderada.

2) Inmueble de Objeto

Para establecer de forma acertada el inmueble objeto de la valuación se analizaron además de las características observadas tanto en campo como en el plano del sector, las variables establecidas en la Ordenanza de Zonificación que rigen el área urbana de la Población de Rubio, entre las cuales cabe mencionar.

Tabla 27. Clasificación según Ordenanza de Zonificación:

| AR-2 | Área Residencial 2 |
|-----------------------------------|---|
| Usos Principales: | -. Vivienda Unifamiliar Aislada -. Vivienda Bifamiliar Aislada -. Vivienda Multifamiliar Aislada |
| Usos Complementarios | -. Comercio comunal -. Servicios de equipamiento urbano |
| Porcentaje de Ubicación | El porcentaje de ubicación máximo permitido será del cincuenta por ciento (50%) del área total de la parcela |
| Porcentaje de Construcción | Para Viviendas Unifamiliares y Bifamiliares el porcentaje máximo permisible es del cien por ciento (100%) y para Multifamiliares del ciento cincuenta por ciento (150%) |
| Área Mínima de Parcela | El área mínima de parcela será de ciento noventa metros cuadrados (190 M2) |

Fuente: Ordenanza de Zonificación Rubio-Estado Táchira.

Lo que permitió concluir que no existe concordancia entre la realidad del sector y lo establecido en la Ordenanza de Zonificación, esto motivado a la dinámica socio y económica que han sufrido en los últimos 20 años los sectores del este de la población de Rubio, por lo que se considera conveniente establecer como lote de terreno tipo, aquel que represente lo establecido por el municipio en el levantamiento físico catastral y las realidades físicas presentes en la zona, donde:

Parcela Tipo: Área: 180,00 M2.

Forma: Regular

Al igual que al caso anterior, las parcelas tipo solo se definen por su área, ya que la demás características están estrechamente relacionadas por aquellas variables predominante en el sector.

3) Recolección de la Información.

La estimación de valor requiere recolectar una muestra suficiente en número y similar al objeto inmueble con el propósito de conseguir el mejor indicativo de valor de la propiedad, para lo cual se obtuvieron Veintiséis (26) referenciales de compra venta de terrenos ubicados en el sector y en zonas aledaños al Barrio San Diego que presenta similares características de localización, para ello se consultaron las siguientes fuentes externas:

1. Directamente del Registro Publico Inmobiliario de los Municipios Ruiz Pineda y Junín
2. Mediante solicitud de reportes de ventas de inmuebles en el municipio Junín, a organización dedicada a esta actividad, con alto nivel de prestigio y confiabilidad del material.

A continuación se expone la muestra de referenciales de compra venta recolectada para este análisis

Tabla 28. Referenciales de Operaciones de Compra venta del Sector San Diego en el Municipio Junín del estado Táchira.

| Datos del Inmuebles | | | | | | Datos del Registro | | | |
|---------------------|----------------------|-----------|-----------|---------|----------|--------------------|----|----|------------|
| Nº | Ubicación | Municipio | Parroquia | Tipo | Area | Precio de venta | To | No | Fecha |
| 1 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 140.00 | 14,000.00 | | | 12/02/2010 |
| 2 | BARRIO SAN MARTIN | Junín | Rubio | Terreno | 300.00 | 150,000.00 | | | 17/02/2010 |
| 3 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 12,500.00 | | | 26/03/2010 |
| 4 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 12,000.00 | | | 26/03/2010 |
| 5 | BARRIO SAN DIEGO | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 10,000.00 | | | 20/04/2010 |
| 6 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 6,273.04 | 75,000.00 | | | 23/04/2010 |
| 7 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 12,000.00 | | | 03/05/2010 |
| 8 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 210.00 | 21,000.00 | | | 03/05/2010 |
| 9 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 360.00 | 40,000.00 | | | 10/05/2010 |
| 10 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 500.00 | 60,000.00 | | | 26/05/2011 |
| 11 | BARRIO SAN DIEGO | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 45,000.00 | | | 01/06/2011 |
| 12 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 551.67 | 20,000.00 | | | 09/06/2011 |
| 13 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 240.00 | 13,000.00 | | | 15/06/2011 |
| 14 | BARRIO SAN DIEGO | Junín | Rubio | Terreno | 73.81 | 10,000.00 | | | 22/06/2011 |
| 15 | URB EL ROSAL | Junín | Rubio | Terreno | 181.90 | 25,000.00 | | | 23/06/2011 |
| 16 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 20,000.00 | | | 25/06/2011 |
| 17 | BARRIO SANTA BARBARA | Junín | Rubio | Terreno | 97.08 | 15,000.00 | | | 25/08/2011 |
| 18 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 240.00 | 25,000.00 | | | 26/08/2011 |
| 19 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 13,000.00 | | | 07/09/2011 |
| 20 | BARRIO SAN DIEGO | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 24,000.00 | | | 19/09/2011 |
| 21 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 204.00 | 20,000.00 | | | 17/10/2011 |
| 22 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 20,000.00 | | | 18/10/2011 |
| 23 | BARRIO SAN DIEGO | Junín | Rubio | Terreno | 180.00 | 20,000.00 | | | 10/11/2011 |
| 24 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 210.00 | 31,000.00 | | | 17/11/2011 |
| 25 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 116.44 | 15,000.00 | | | 18/11/2011 |
| 26 | BARRIO LA AZUCENA | Junín | Rubio | Terreno | 450.00 | 20,000.00 | | | 12/12/2011 |

4) Análisis y Clasificación de la Información

Para el presente estudio se requieren establecer las diferencias entre los referenciales, con el fin compensarlas valorativamente y con ello lograr la uniformidad de la muestra.

Los referenciales recolectados abarcan el periodo comprendido entre febrero del 2010 a diciembre de 2011, con diferencias en las siguientes variables:

- En cuanto a la superficie total de cada referencial, se reflejan variaciones significativas por la cual la variable **Área**, se incluye en el análisis.
- En el periodo establecido de las operaciones de compra venta, se evidencian diferencias entre los precios unitarios de la muestra recolectada, razón por la cual la variable **Tiempo** se incluye en el análisis.
- Las compensaciones físicas que se determinan por la localización no se consideran en el análisis, ya que los referenciales se ubican en sectores que comparten similitud en sus características. Existen otras diferencias que no serán consideradas ya que la procedencia de la información no permite precisarlas.

5) Método de Valoración.

Para obtener el valor estimado de la propiedad objeto, se ha considerado el enfoque del Mercado como el método más idóneo y ajustado a la realidad del caso de estudio, ya que bajo esta metodología se conjugan las características del inmueble objeto y el sector de influencia, con el propósito de optimizar los resultados y brindar un alto nivel de confiabilidad del proceso a realizar.

Con el fin de hallar el valor de mercado del inmueble objeto, se procede a realizar el análisis estadístico de los referenciales obtenidos, utilizando el programa computarizado SPSS Statistics 17.0 depurando la muestra que mejor reflejan los resultados, con la cual se alcanzaron los indicadores que se expresan a continuación:

Tabla 29. Muestra Depurada

| TERRENOS SECTOR SAN DIEGO | | | | | | |
|---------------------------|--------|-------------------|---------|----------|--------|-----|
| Nº | Nº Ref | UBICACIÓN | AREA | P. VENTA | P.UNT | T |
| 1 | 3 | BARRIO LA AZUCENA | 180.00 | 12500.00 | 69.44 | 43 |
| 2 | 4 | BARRIO LA AZUCENA | 180.00 | 12000.00 | 66.67 | 68 |
| 3 | 6 | BARRIO LA AZUCENA | 6273.04 | 75000.00 | 11.96 | 81 |
| 4 | 7 | BARRIO LA AZUCENA | 180.00 | 12000.00 | 66.67 | 81 |
| 5 | 8 | BARRIO LA AZUCENA | 210.00 | 21000.00 | 100.00 | 88 |
| 6 | 10 | BARRIO LA AZUCENA | 500.00 | 60000.00 | 120.00 | 475 |
| 7 | 16 | BARRIO LA AZUCENA | 180.00 | 20000.00 | 111.11 | 560 |
| 8 | 18 | BARRIO LA AZUCENA | 240.00 | 25000.00 | 104.17 | 573 |
| 9 | 20 | BARRIO SAN DIEGO | 180.00 | 24000.00 | 133.33 | 613 |
| 10 | 22 | BARRIO LA AZUCENA | 180.00 | 20000.00 | 111.11 | 637 |
| 11 | 23 | BARRIO SAN DIEGO | 180.00 | 20000.00 | 111.11 | 644 |
| 12 | 25 | BARRIO LA AZUCENA | 116.44 | 15000.00 | 128.82 | 669 |
| OBJETO | | SAN DIEGO | 180.00 | | | 778 |

Inicialmente se realiza un análisis de correlación entre las variables de Precio Unitario, Área, y Tiempo, que de acuerdo a su intensidad de asociaciones y luego de la depuración realizada a la muestra se reflejan los siguientes resultados.

Tabla 30. Estadísticos de Regresión.

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Count | 12 |
| Num. Missing | 0 |
| R | ,940^a |
| R Squared | ,884 |
| Adjusted R Squared | ,859 |
| RMS Residual | 13,06778 |

Fuente: Análisis Estadístico.

Tabla31 de Anova

| | DF | Sum of Squares | Mean Squares | F- Value | P- Value |
|------------------|----|----------------|--------------|----------|-------------------|
| Regresión | 2 | 11740.276 | 5870.138 | 34.375 | .000 ^a |
| Residual | 9 | 1536.901 | 170.767 | | |
| Total | 11 | 13277.177 | | | |

Fuente: Análisis Estadístico.

En el cuadro estadístico de regresión se observa un coeficiente de determinación de $R^2 = .884$, lo que refleja que las variaciones en la variable dependiente de precio unitario, son explicadas en una porción equivalente al 88% por las variables independientes. El error estándar de la estimación es de 13,07 Bs/m², siendo los coeficientes del modelo de regresión los siguientes:

Tabla 32. Coeficiente de Regresión

| | Coefficient | Std Error | Std coef | t-Value | P-Value |
|-----------------|-------------|-----------|----------|---------|---------|
| Intercep | 73.243 | 7.465 | | 9.812 | .000 |
| Área | -.011 | .002 | -.533 | 4.420 | .002 |
| T | .080 | .016 | .615 | 5.102 | .001 |

Fuente: Análisis Estadístico.

Según los signos de las variables independientes en la ecuación de ajuste, el mercado considerado presenta un comportamiento racional entre el valor unitario y la variable tiempo

A partir de esta tabla se tiene que la ecuación de ajuste es:

$$VU = 73.243 - (-,011 \times A) + (,080 \times T)$$

$$VU = 73.243 - (-,014 \times 180) + (,613 \times 778) = 137.46$$

Donde: VU= Valor Unitario Estimado en Bs/m²
 A: Área del Objeto en M²
 T: Tiempo de la venta expresado en días.

A partir de la tabla de distribución de t de student. Se obtiene = +/- 1.796. <Para el cual se aplica:

$$VU - t \times s < VUM < VU + t \times s$$

Donde: VUM: valor promedio de Mercado
 t: t de student (1.796)
 s: error estándar (13.07)

$$137.46 - 23,474 < \mathbf{137.46} < 137.46 + 23,474$$

$$113,23 < \mathbf{137.46} < 161.20$$

6) Valor Unitario de la Tierra

De acuerdo a la inspección realizada y según las características que presenta el sector con población de niveles socioeconómicos de medio bajo, y considerando además que esta estimación tiene fines legales, más no comerciales se puede estimar como valor de la tierra por metro cuadrado, el valor inferior del análisis, el cual arroja la cantidad de:

$$VU = 113,23 \text{ Bs/M}^2$$

De terreno en el Sector San Diego de Rubio.

7) Planta de Valores de la Tierra

Luego de establecer el precio unitario de la tierra en los diferentes sectores que cubre el área urbana de la población de rubio se procede a la elaboración de la Planta de Valores de la tierra.

Tabla 33. Planta de Valores de la Tierras

| Parroquia | Sector | Codificación Catastral | Precio Unitario de la Tierra En Bs/M2 |
|------------------|------------------|--|--|
| Rubio | La Colonia | Según lo establece la Coordinación de catastro | 804,96 |
| Rubio | San Diego | | 113,23 |
| Rubio | Sam Martin | | Según Calculo |
| Rubio | La Azucena | | Según Calculo |
| Rubio | Urbanización Sur | | Según Calculo |
| Rubio | El Centro | | Según Calculo |

Fuente: Aplicación del Enfoque de Mercado.

Esta tabla es modelo para establecer la Planta de Valores de la Tierra, según codificaciones establecidas en el componente fisco, y abarcando todos los sectores que conforman la poligonal urbana de la Población de Rubio, Municipio Junín del estado Táchira

Esta clasificación se expresa además en el plano del Municipio (Anexo D)

8) Cálculo del Valor Catastral

El valor del terreno se determina multiplicando el valor establecido en la planta de valores de la tierra por el área de terreno que presenta las parcelas.

Ejemplo:

Tabla 34. Calculo del Valor de la Tierras

| Sector | Área de Parcela M2 | Valor Unitario de la Tierra Bs/M2 | Total Bs |
|-------------------|---------------------------|--|---------------------|
| La Colonia | 180 | x 804,96 | = 144.892,80 |
| San Diego | 180 | x 113,23 | = 22.381,40 |

Elaboración de la Tabla de Valores de la Construcción

Para el caso de estudio, se realizara de manera referencial el cálculo del M2 de construcción según la tipología que se muestra a continuación para los inmuebles ubicados en la población de Rubio del Municipio Junín, referidos a viviendas unifamiliares de propiedad horizontal, ejemplificando el procedimiento establecido en el instructivo al que hace referencia el Capítulo V

Tabla 35. Clasificación de la Construcción (muestra de estudio)

| Tipo | | | Calidad | Nomenclatura |
|--------------------|-------------|----------------------|-----------|--------------|
| Actual y/o moderna | Residencial | Propiedad Horizontal | Lujo | MR-03 |
| | | | Superior | MR-04 |
| | | | Media | MR-05 |
| | | | Económica | MR-06 |
| | | | Precaria | MR-07 |

Fuente: Investigación Propia.

1) Inspección de campo

Como primer paso y apoyado por un plano actualizado del sector a valorar, se realiza un recorrido de reconocimiento para establecer las características, condiciones, y entornos mediatos e inmediatos en relación al inmueble objeto, y de igual manera cotejar los aspectos relevantes en relación a los datos catastrales que se señalan en la ficha que se asigna a cada propiedad al momento de realizar el levantamiento físico catastral, con el apoyo de un formato de recolección de información (anexo C)

2) Clasificación de las Construcciones

Dentro de este apartado serán clasificados las edificaciones u otro tipo de estructura de uso residencial, según la tabla de clasificación de las Construcciones lo que permitirá su identificación dentro de la Tabla de Valores, y así aplicar el procedimiento de valoración de los inmuebles

3) Método de Valoración.

La planta de valores de la Construcción se elabora mediante la aplicación del método del costo; en el caso particular del avalúo catastral se utiliza el enfoque del costo nuevo de reproducción.

Para realizar este procedimiento se requiere de:

- Calcular el área de la Edificación Objeto (computo métricos), esto se hace mediante la utilización de los planos de la edificación facilitados por el propietario, o mediante levantamiento directo a la propiedad.
- Calcular los valores por M2 o M3 según sea el caso, de todas las tipologías establecidas en la tabla de clasificación de las Construcciones, lo que permitirá elaborar la Tabla de Valores de la Construcción, instrumento que facilitara la valoración catastral de los predios ubicados en la población de Rubio.

Para cumplir con este segundo paso, que es el que concierne para este estudio, se determinan los componentes constructivos que conforman a una edificación específica, estableciendo para este caso aquello que conforman un edificación unifamiliar de propiedad horizontal (se tabla de clasificaciones de la Construcción)

Tabla36. Costos Unitarios por Componente Constructivo.

| Descripción de Componente Constructivo | Bs M2 |
|---|--------------|
| 1-. Estudios Preliminares | 9,50 |
| 2-. Proyecto de Arquitectura | 57,86 |
| 3-. Proyecto de Estructura | 43,79 |
| 4-. Proyecto de Paisajismo | 12,87 |
| 5-. Obras de Infraestructura | 1775,00 |
| 6-. Estructura de Concreto | 2305,80 |
| 7-. Estructura de Acero | 1390,00 |
| 8-. Losas o Placas de Concreto Armado | 566,00 |
| 9-. Losas o Placas de tipo Nervada | 470,65 |
| 10-. Losas o Placa de Tabelón | 588,00 |
| 11-. Cubierta de Madera Machihembrada | 1235,60 |
| 12-. Cubierta Liviana | 198,50 |
| 13-. Obras de Albañilería | 723,94 |

Fuente: Precios Referenciales APV y Constructoras locales.

A continuación se establecen la clasificación de los componentes relacionados con los acabados e instalaciones que se le dan a las edificaciones, ya que es estas las diferencias de la calidad que presentan los materiales se reflejan sustancialmente en el precio de los mismos.

Tabla 37. Costos Unitarios por Componente Constructivo - Acabados.

| Descripción del Componente | Económico a Bs/m2 | Estándar Bs/m2 | Lujo Bs/m2 |
|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 14-. Revestimientos | 240,00 | 376,00 | 518,00 |
| 15-. Obras de Carpintería | - | 103,50 | 325,00 |
| 16-. Obras de Herrería | 67,00 | 82,00 | 108,00 |
| 17-. Instalaciones Eléctricas | 45,60 | 69,50 | 103,20 |
| 18-. Instalaciones Sanitarias | 23,80 | 53,00 | 87,50 |
| 19-. Piezas Sanitarias | 29,40 | 72,00 | 325,90 |
| 20-. Elementos Decorativos | - | - | 65,20 |
| 21-. Obras de Paisajismo | | | 45,90 |
| 22-. Equipamiento | | | 245,80 |

Fuente: Precios Referenciales APV y Constructoras locales.

Estos costos unitarios incluyen todo lo relacionado a equipo, materiales, mano de obras, así como gastos administrativos, utilidad, impuestos, honorarios profesionales a arquitectos e ingenieros, entre otros.

4) Valores Unitarios de la Construcción.

Luego se procede a establecer los compontes constructivos involucrados según la calidad de la edificación, arrojando para este análisis los siguientes resultados:

Tabla 38. Calculo del Costo Unitario Por Tipología Constructiva

| Calidad | Ítem Involucrados (sumatoria) | Total Bs/m2 |
|------------------|--|--------------------|
| Lujo | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22. | 8.459,51 |
| Superior | 2, 5, 6, 11,13, (de lujo) 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22. | 7.857,50 |
| Media | 5, 6, 11, 13, (estándar) 14, 15, 16, 17, 18, 19. | 6796,34 |
| Económica | 5, 7, 12, 13 (económica) 14, 16, 17, 18, 19 | 4.493,24 |

Las edificaciones de calidad precaria (ranchos) no son analizadas en este estudio, ya que estas presentan características muy particulares en cada inmueble.

Fuente: Propia.

5) Tabla de valores de la Construcción.

Estos cálculos permiten establecer lo que para este ejemplo seria la Tabla de Valores de la Construcción a ser aplicada a edificaciones unifamiliares de propiedad horizontal de la población de Rubio municipio Junín.

Tabla 39. Tabla de valores de la Construcción

| Tipo | | | Calidad | Nomenclatura | Bs/m2 |
|--------------------|-------------|----------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Actual y/o moderna | Residencial | Propiedad Horizontal | Lujo | MR-03 | 8.459,51 |
| | | | Superior | MR-04 | 7.857,50 |
| | | | Media | MR-05 | 6796,34 |
| | | | Económica | MR-06 | 4.493,24 |

Fuente: Propia.

6) Cálculo del Valor Catastral de la Construcción.

El valor de la construcción se determina multiplicando el valor unitario de construcción según la tipología constructiva que establece la Tabla de Valores de la Construcción, por los cómputos métricos calculados previamente de la edificación a valuar, siguiendo el siguiente procedimiento.

$$\text{Valor según TVC (Bs/M2) x Área de la Construcción (M2)} \\ = \text{Valor de la Construcción}$$

CONCLUSION DEL VALOR DE LA PROPIEDAD.

La conclusión proviene de la consideración de los resultados obtenidos de la valoración de la tierra, más la valoración de la construcción, permitiendo establecer el valor catastral de los Inmuebles de un Municipio.

$$VC = VT + VC$$

Donde VC: Valor Catastral del Inmuebles

VT: Valor del Terreno

VC: Valor de la Construcción.

CAPITULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

Se realizó un diagnóstico de la Institución, mediante la aplicación de instrumentos consistentes en encuesta aplicada a la Coordinación de Catastro de la Alcaldía Bolivariana del Municipio Junín y en su correspondiente análisis se pudo detectar las diferentes necesidades en relación a la valoración catastral, tales como: no cuenta con personal técnico especializado en el área de avalúos adscrito a la Coordinación de Catastro para la implantación y funcionamiento del componente económico establecido en la ley, ya que la población encuestada asevera conocer el contenido de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, se confirma que esta no es la razón por la cual la Institución no ha implementado el componente valorativo establecido, que permitirá establecer y sincerar el cobro de tributos en razón de las propiedades inmobiliarias del municipio.

Estas necesidades demandan la realización de un instructivo técnico de valoración catastral bajo la metodología de avalúo masivo, que pueda ser utilizado por la Coordinación de Catastro como herramienta guía para la implantación del Componente Valorativo a ser aplicado en el ámbito urbano del Municipio Junín, del estado Táchira.

Se puede destacar el interés a nivel institucional en la búsqueda de una solución que permita solventar esta carencia institucional, y cumplir con lo que establece la ley en esta materia, además de ser una importante herramienta para recabar recursos en pro de los beneficios sociales para la comunidad.

Recomendaciones

Con el propósito de fortalecer el sistema institucional de la Alcaldía del Municipio Junín, en materia catastral y sus implicaciones económicas se recomienda:

- 1.- Capacitar al personal técnico adscrito a la Coordinación de Catastro, en materia de valoración de inmuebles, y valoración catastral.
- 2.- Tomar de referencia el Instructivo técnico de valoración catastral bajo la metodología de avalúo masivo, para la creación del componente económico catastral.
- 3.- Dar a conocer al personal que labora en la Alcaldía, la importancia del cobro del impuesto inmobiliario que se genera en base al valor catastral, y los beneficios sociales que esto aporta.
- 4.- Crear la Planta de Valores de la Tierras y la Tabla de Valores de la Construcción adaptadas a la situación social , económica, política del país.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarado, E. (2007), Componente Físico y Económico del Catastro Multifinalitario (Caso específico de Venezuela). [En línea]. Disponible en: <http://www.monografias.com/trabajos56/catastro/catastro2.shtml>. [Consultado en: Enero, 23 de 2012]
- Álvarez, L. (2004). *Técnicas de Investigación Pedagógica*. México: Mc Graw Hill.
- Antuñano, A. (2007): El Avalúo de los Bienes Raíces. México: Editorial LIMUSA S.A.
- Arias, F. (2006). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica*. (5ª. Edición). Caracas-Venezuela; Editorial Episteme;
- Balestrini, M. (2002). *Como se elabora el proyecto de investigación*. Caracas: Consultores Asociados.
- Barreto, M (2007). *Propuesta de una Metodología y una Red de Planificación y Coordinación para la ejecución del catastro Rural. Lugar: Estado Anzoátegui y Monagas*. Tesis de Maestría en Gerencia Agraria. Universidad Centro Occidental Lisandro Alvarado. Decanato de Administración y Contaduría. Barquisimeto. Lara.
- Buitrago, I. y Márquez, E. (2006). *Catastro Preliminar Multifinalitario Casco Central Santa Bárbara. Municipio Ezequiel Zamora. Estado Barinas*. Trabajo Especial de Grado. Escuela de Geografía, Universidad de los Andes, Mérida.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela*. (1999). Gaceta Oficial N° 36.860, Caracas.
- Díaz, A. (2006). *Planificación estratégica. Una opción para el cambio social*. Trabajo de investigación. Colegio Universitario Monseñor de Talavera. Departamento de investigación. San Cristóbal
- Hernández, A. (2009). *El Proyecto Factible como Modalidad en la Investigación Educativa*. [En línea]. Disponible en: <http://www.tupalanca.com/boletines/prueba.pdf>. [Consultado: enero, 12 de 2012]
- Hernández, R., Baptista, P. y Fernández, C. (2003). *Metodología de a Investigación*. México. McGraw Hill.

- Labrador, M.; Orozco M., y Palencia M. (2004). *Metodología. Manuales Teórico Práctico para Tesistas, Asesores, Tutores y Jurados de Trabajos de Investigación y Ascenso*. Caracas. Consultores Asociados.
- Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional. (2000). República de Venezuela. Gaceta oficial No. 37.002, de fecha 28 de Julio de 2000. Caracas.
- Ley Orgánica de Ordenación del Territorio* (1983). República de Venezuela Gaceta Oficial N° 3.238 extraordinario, Caracas.
- Ley Orgánica de Ordenación Urbanística*. (1987). República de Venezuela. Gaceta Oficial N° 33.868, Caracas.
- Manual de Normas para la Elaboración de Trabajos de Grado, Especialización y Maestría*. (2005). Universidad Nacional de los Llanos Occidentales Ezequiel Zamora. Guanare. Autor.
- Manual de Trabajos de Grado, Especialización y Maestrías y Tesis Doctorales*. (2006). Universidad Pedagógica Experimental Libertador. Caracas. Autor.
- Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales. (2002). *Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional*. Gaceta Oficial N° 5.590 Extraordinario del 10 de junio de 2002. Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.
- Parella, A. y Martins, F. (2003). *Metodología de la Investigación Cuantitativa*. Editorial Torino. Caracas 2006. 3era. Edición.
- Plan Nacional de Ordenación del Territorio*. (1998). República de Venezuela. Decreto N° 2.945. Gaceta Oficial N° 36.571 y N° 5.277 extraordinario (reimpresión), Caracas.
- Pérez, F. y Zerpa, G. 2003. *Catastro Preliminar Multifinalitario. Sector 010. Puerto Rico, Santa Cruz de Mora. Municipio Antonio Pinto Salinas. Estado Mérida*. Trabajo Especial de Grado. Escuela de Geografía, Universidad de los Andes, Mérida;
- Prieto, J.; Parra, Y. y González, R. (2006). *Saneamiento catastral y jurídico de las tierras con vocación agrícola transferidas del Instituto Agrario Nacional al Instituto Nacional De Tierras*. Instituto Nacional de Tierras. Gerencia de Registro Agrario Nacional Caracas –Venezuela
- Swanston, G. (2006). *Una Aproximación a un Nuevo Sistema Registral-Catastral*. Universidad Central de Venezuela. Facultad de Ingeniería. Caracas.

ANEXOS

ANEXO A

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

INSTRUMENTO PARA LA RECOLECCIÓN DE DATOS

Autor: Luisa L. Granados P

Tutor: Juana C. Cárdenas P.

Rubio, Noviembre de 2011

Apreciado Señor (a):

El instrumento que a continuación se le administrará tiene como propósito recabar información al objetivo planteado en la presente investigación con la finalidad de proponer la creación de un Instructivo Técnico para la Valoración Catastral, bajo la Metodología de Avalúos Masivo. La información que usted suministre será de gran utilidad para el logro del objetivo planteado en el estudio y la misma tiene carácter confidencial, por lo tanto, no requiere su identificación.

Instrucciones

El instrumento corresponde a un cuestionario el cual está estructurado por una serie de proposiciones o afirmaciones, para que usted conteste una sola (marcando una X), en las dos opciones de respuesta ofrecidas, de acuerdo con su criterio personal y la intensidad de valoración que le otorgue cada uno de los 9 ítems que se presentan en la misma.

Lea detenidamente el enunciado que acompaña las opciones de respuesta, y, marque una “X” o rellene un solo óvalo en cada pregunta, con el grado de ocurrencia o intensidad de significado que usted le da. Disponga del tiempo que considere necesario. Las opciones de respuestas que se presenta son: **SI / NO**. Se agradece la mayor honestidad en las respuestas. Muchas gracias por su disposición y colaboración.

La investigadora.

1 ¿Cree usted que el desconocimiento de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro nacional es motivo para que la Alcaldía del Municipio Junín no cuente aun con el componente económico que allí se establece?

| | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| <u>SI</u> | | <u>NO</u> | |
|------------------|--|------------------|--|

2 ¿Considera usted que la limitación de Recursos financieros constituye un factor que conlleva a la Alcaldía del Municipio Junín a no implementar el proceso de valoración catastral?

| | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| <u>SI</u> | | <u>NO</u> | |
|------------------|--|------------------|--|

3 ¿Carece la alcaldía del Municipio Junín de personal técnico especializado en el área de avalúos que oriente a la coordinación de catastro para la implantación de componente económico catastral?

| | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| <u>SI</u> | | <u>NO</u> | |
|------------------|--|------------------|--|

4 ¿Si su respuesta anterior fue negativa ¿Considera Ud. que el componente económico catastral no se ha implementado por la falta de profesionales en el área de Avalúos en la Coordinación de Catastro?

| | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| <u>SI</u> | | <u>NO</u> | |
|------------------|--|------------------|--|

5 ¿Existe alguna propuesta definida por parte de la Alcaldía del Municipio Junín para la implementación del Componente Económico dirigido a la valoración catastral de los inmuebles municipales en la Coordinación de Catastro?

| | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| <u>SI</u> | | <u>NO</u> | |
|------------------|--|------------------|--|

6 ¿La Coordinación de Catastro suministra información económica (valor catastral de los inmuebles) al momento de ser requerida por los demás departamentos que integran la Alcaldía, o algún particular que la solicite?

| | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| <u>SI</u> | | <u>NO</u> | |
|------------------|--|------------------|--|

7 ¿Conoce usted los beneficios que percibiría la Alcaldía del Municipio Junín, si implementara un adecuado sistema en el cobro del Impuesto Inmobiliario, respaldado por el valor catastral?

| | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| <u>SI</u> | | <u>NO</u> | |
|------------------|--|------------------|--|

8 ¿Considera usted que la creación de un Instructivo para la elaboración del componente económico, facilitaría su implantación en la Coordinación de Catastro de la Alcaldía del Municipio Junín?

| | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| <u>SI</u> | | <u>NO</u> | |
|------------------|--|------------------|--|

9 ¿Cree usted que al conocer los parámetros que se requieren para la valoración catastral, se agilizaría al momento de inspección el recabar la información necesaria para el proceso de valoración?

| | | | |
|------------------|--|------------------|--|
| <u>SI</u> | | <u>NO</u> | |
|------------------|--|------------------|--|

ANEXO B (FICHA DEL INSPECCION DEL INMUEBLE)

CODIGO CASTRAL

| ENTIDAD FEDERAL | MUNICIPIO | PARROQUIA | AMBITO | SECTOR | MANZANA | PARCELA | SUB-PARCELA | NIVEL | UNIDAD |
|-----------------|-----------|-----------|--------|--------|---------|---------|-------------|-------|--------|
| | 0 | 2 | | 0 | 1 | | | | |

DIRECCION DEL INMUEBLE

| | | | |
|---|------------|------------|-----------|
| MUNICIPIO | PARROQUIA | CIUDAD | LOCALIDAD |
| URB | CONJT RESD | BARRIO | SECTOR |
| CENTRO | | | |
| AVENIDA <input type="checkbox"/> CALLE <input type="checkbox"/> CARRERA <input type="checkbox"/> TRASV <input type="checkbox"/> PROLONG <input type="checkbox"/> CARRETERA <input type="checkbox"/> CONJ <input type="checkbox"/> PASAJE <input type="checkbox"/> BLVAR <input type="checkbox"/> VEREDA <input type="checkbox"/> ESQUINA <input type="checkbox"/> SENDA <input type="checkbox"/> TRONCAL <input type="checkbox"/> CON | | | |
| CALLE 8 | | | |
| EDIF <input type="checkbox"/> APTO <input type="checkbox"/> QTA <input type="checkbox"/> CASA <input type="checkbox"/> RANCHO <input type="checkbox"/> C.C. <input type="checkbox"/> LOCAL. C. <input type="checkbox"/> OFIC <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/> PTO DE REF. <input type="checkbox"/> | | | Nº CIVICO |
| DATOS DEL PROPIETARIO | | NOMBRE (S) | TELEFONO |
| DATOS DE INQUILINO (DE SER REQUERIDO) | | NOMBRE (S) | TELEFONO |

DATOS DEL TERRENO

| | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|
| 1-. TOPOGRAFIA <input type="checkbox"/> PLANO <input type="checkbox"/> SOBRE NIVEL <input type="checkbox"/> BAJO NIVEL <input type="checkbox"/> CORTE <input type="checkbox"/> RELLENO <input type="checkbox"/> INCLINADO <input type="checkbox"/> IRREGULAR | 2-. ACCESO <input type="checkbox"/> CALLE PAVIMENTADA <input type="checkbox"/> CALLE ENGRANZONADA <input type="checkbox"/> CALLE DE TIERRA <input type="checkbox"/> ESCALERA PAVIMENTADA <input type="checkbox"/> ESCALERA DE TIERRA <input type="checkbox"/> OTRO | 3-. FORMA <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input type="checkbox"/> MUY REGULAR 4-. UBICACIÓN <input type="checkbox"/> CONVENCIONAL <input type="checkbox"/> ESQUINA <input type="checkbox"/> INTERIOR DE MANZANA | 5-. ENTORNO FISICO <input type="checkbox"/> ZONA URBANIZADA <input type="checkbox"/> ZONA NO URBANIZADA <input type="checkbox"/> RIO / QUEBRADA <input type="checkbox"/> BARRANDO / TALUD <input type="checkbox"/> OTRO | 6-. MEJORAS AL TERRENO <input type="checkbox"/> MURO DE CONTENCIÓN <input type="checkbox"/> NIVELACION <input type="checkbox"/> CERCADO <input type="checkbox"/> POZO SEPTICO <input type="checkbox"/> LAGUNAS ARTIFICIALES <input type="checkbox"/> OTRO | 7-. TENENCIA DEL TERENO <input type="checkbox"/> PROPIEDAD <input type="checkbox"/> ARRENDAMIENTO <input type="checkbox"/> COMODATO <input type="checkbox"/> ANTICRESIS <input type="checkbox"/> ENFITEUSIS <input type="checkbox"/> USUFRUCTO <input type="checkbox"/> DERECHO DE USO <input type="checkbox"/> DERECHO DE HAB <input type="checkbox"/> OTRO |
|--|---|---|---|--|--|

| 8- REG PROPIEDAD | 9- USO ACTUAL | | 10- SERVICIOS PUBLICOS | | OBSERVACIONES |
|---|---|---|--|--------------------------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> EJIDO | <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL | <input type="checkbox"/> RELIGIOSO | <input type="checkbox"/> ACUEDUCTO | <input type="checkbox"/> TRANSPORTE | |
| <input type="checkbox"/> MUNICIPAL PROPIO | <input type="checkbox"/> COMERCIAL | <input type="checkbox"/> PESQUERO | <input type="checkbox"/> CLOACAS | <input type="checkbox"/> TELEFONO | |
| <input type="checkbox"/> NACIONAL | <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL | <input type="checkbox"/> AGROINDUSTRIAL | <input type="checkbox"/> DRENAJES ART | <input type="checkbox"/> GAS | |
| <input type="checkbox"/> BALDIO | <input type="checkbox"/> RECREAT / DEPORT | <input type="checkbox"/> AGROFORESTAL | <input type="checkbox"/> ELECT RESIDENCIAL | <input type="checkbox"/> CABLE TV | |
| <input type="checkbox"/> ESTATAL | <input type="checkbox"/> ASIST / SALUD | <input type="checkbox"/> AGRICOLA | <input type="checkbox"/> ELECT INDUSTRIAL | <input type="checkbox"/> ASEO | |
| <input type="checkbox"/> PRIV INDIVIDUAL | <input type="checkbox"/> EDUCACIONAL | <input type="checkbox"/> PECUARIO | <input type="checkbox"/> ALUMBRADO PUBLICO | <input type="checkbox"/> EDUCACIONAL | |
| <input type="checkbox"/> PRIV CONDOMINIO | <input type="checkbox"/> TURISTICO | <input type="checkbox"/> FORESTAL | <input type="checkbox"/> VIALIDAD | <input type="checkbox"/> ASISTENCIAL | |
| <input type="checkbox"/> OTRO | <input type="checkbox"/> SOCIAL/CULT INSTITUCIONA L | <input type="checkbox"/> MINERO | <input type="checkbox"/> PAVIMENTADA | <input type="checkbox"/> RIEGO | |
| | | <input type="checkbox"/> OTRO | <input type="checkbox"/> ACERA | <input type="checkbox"/> OTROS | |

DATOS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

| 1- TIPO | 2- DESCRIPCION DE USO | 3- TENENCIA CONST | 4- REGIMEN DE PROPIEDAD |
|--|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> QUINTA | <input type="checkbox"/> CENTRO COMERCIAL | <input type="checkbox"/> PROPIEDAD | <input type="checkbox"/> MUNICIPAL PROPIO |
| <input type="checkbox"/> CASA-QUINTA | <input type="checkbox"/> LOCAL COMERCIAL | <input type="checkbox"/> ARRENDAMIENTO | <input type="checkbox"/> NACIONAL |
| <input type="checkbox"/> CHALET | <input type="checkbox"/> GALPON | <input type="checkbox"/> COMODATO | <input type="checkbox"/> ESTATAL |
| <input type="checkbox"/> CASA TRADICIONAL | <input type="checkbox"/> VAQUERA | <input type="checkbox"/> ANTICRESIS | <input type="checkbox"/> PRIV INDIVIDUAL |
| <input type="checkbox"/> CASA CONVENSIONAL | <input type="checkbox"/> COCHINERAS | <input type="checkbox"/> ENFITEUSIS | <input type="checkbox"/> PRIV CONDOMINIO |
| <input type="checkbox"/> CASA ECONOMICA | <input type="checkbox"/> CORRALES Y ANEXOS | <input type="checkbox"/> USUFRUCTO | <input type="checkbox"/> OTRO |
| <input type="checkbox"/> RANCHO | <input type="checkbox"/> BEBEDEROS | <input type="checkbox"/> DERECHO DE USO | |
| <input type="checkbox"/> EDIFICIO | <input type="checkbox"/> COMEDEROS | <input type="checkbox"/> DERECHO DE HAB | |
| <input type="checkbox"/> APARTAMENTO | <input type="checkbox"/> TANQUES | <input type="checkbox"/> OTRO | |
| <input type="checkbox"/> OTROS | | | |

| SISTEMA ESTRUCTURAL | | CUBIERTAS | | PAREDES | |
|---|--|---|--------------------------------|--|--|
| 1- SOPORTE | 2- TECHO | 1- SIST CONST / MATERIAL | | 1- TIPO | 2- ACABADOS |
| <input type="checkbox"/> CONCRETO ARMADO | <input type="checkbox"/> CONCRETO ARMADO | <input type="checkbox"/> MADERA - TEJA | <input type="checkbox"/> ZINC | <input type="checkbox"/> BLOQUE DE CEMENT | <input type="checkbox"/> FRISO |
| <input type="checkbox"/> METALICA | <input type="checkbox"/> MATALICA | <input type="checkbox"/> PLACA - TEJA | <input type="checkbox"/> PALMA | <input type="checkbox"/> BLOQUE DE ARCILLA | <input type="checkbox"/> LISO |
| <input type="checkbox"/> MADERA | <input type="checkbox"/> MADERA | <input type="checkbox"/> PLATABANDA | <input type="checkbox"/> OTRO | <input type="checkbox"/> LADRILLO | <input type="checkbox"/> FRISO RUSTICO |
| <input type="checkbox"/> PAREDES DE CARGA | <input type="checkbox"/> VERAS | <input type="checkbox"/> CAÑA BRAVA - TEJAS | | <input type="checkbox"/> ADOBE | <input type="checkbox"/> SIN FRISO |
| <input type="checkbox"/> PREFABRICADO | <input type="checkbox"/> CERCAS | <input type="checkbox"/> ASBESTO | | <input type="checkbox"/> TAPIA | <input type="checkbox"/> OBRA LIMPIA |
| <input type="checkbox"/> MACHONES | <input type="checkbox"/> OTRO | <input type="checkbox"/> ALUMINIO | | <input type="checkbox"/> BAHAREQUE | <input type="checkbox"/> OTRO |
| <input type="checkbox"/> OTRO | | <input type="checkbox"/> ACEROLIT | | <input type="checkbox"/> PREFABRICADA | |

DATOS COMPLEMENTARIOS

| | | |
|------------------------------------|--|---|
| 1- ESTADO DE CONSERVACION | 2- EDAD DE LA EDIFICACION | 3- AREA |
| <input type="checkbox"/> EXCELENTE | <input type="checkbox"/> AÑO DE LA CONST | <input type="checkbox"/> AREA DE TERRENO |
| <input type="checkbox"/> BUENO | <input type="checkbox"/> % DE REFACCION | <input type="checkbox"/> AREA DE CONSTRUCCION |
| <input type="checkbox"/> REGULAR | <input type="checkbox"/> AÑO DE LA REFACCION | <input type="checkbox"/> N° DE NIVELES |
| <input type="checkbox"/> MALO | <input type="checkbox"/> EDAD EFECTIVA | <input type="checkbox"/> N° DE EDIFICACIONES |

4- DATOS DEL REGISTRO PUBLICO

| | | | | | | | | | |
|--------|----------------------|-------|----------------------|------|----------------------|-----------|----------------------|-------|----------------------|
| NUMERO | <input type="text"/> | FOLIO | <input type="text"/> | TOMO | <input type="text"/> | PROTOCOLO | <input type="text"/> | FECHA | <input type="text"/> |
|--------|----------------------|-------|----------------------|------|----------------------|-----------|----------------------|-------|----------------------|

5- MEMORIA FOTOGRAFICA

OBSERVACION

CROQUIS DE LA PARCELA (UBICACIÓN RELATIVA)

LINDEROS

| | | | |
|-------|----------------------|-------|----------------------|
| NORTE | <input type="text"/> | ESTE | <input type="text"/> |
| SUR | <input type="text"/> | OESTE | <input type="text"/> |

ANEXO D
PLANO DE LA POBLACION DE RUBIO- MUNICIPIO JUNÍN

SINTESIS CURRICULAR